WARSZAWA-TORUŃ – ROK 1947 – WYDAWNICTWA XIX
TOMU PIERWSZEGO — ZESZYT I

PRZEGLĄD NOTARIALNY

ORGAN NOTARIATU POLSKIEGO

MIESIĘCZNIK

poświęcony sprawom zawodowym i zagadnieniom prawnym z dziedziny teorii i praktyki notariatu

wydawany przez Izbę Notarialną okręgu Sądu Apelacyjnego w Warszawie przy współudziale wszystkich Izb Notarialnych w Państwie

KOMITET REDAKCYJNY

ś. † p.

Tadeusz Starzewski	(1922-1931)	*Stanisław Stein*	(1922-1939)
Bronisław Okołowicz	(1923-1932)	*Marian Kurman*	(1933-1939)
Jakub Glass	(1923-1939)	*Wacław D. Paszkowski*	(1933-1935)
Franciszek Szelewski	(1922-1933)	*Zygmunt Nowicki*	(1933-1939)
Stanisław Wilczek	(1922-1933)	*Włodzimierz Dąbrowski*	(1934-1938)
Stefan Góra	(1922-1928)	*Kazimierz Sokol*	(1933-1939)
Ignacy Dębicki	(1922-1931)	*Stefan Smólski*	(1933-1938)
Ludwik Summer Brason	(1922-1935)	*Aleksander Rożnowski*	(1934-1936)
Michał Rzepecki	(1922-1937)	*Jan Buyko*	(1936-1938)

WARSZAWA — **Zygmunt Hübner, Piotr Zubowicz, Karol Hettlinger, Tomasz Czernicki, dr Stefan Breyer, dr Wiktor Natanson** (redaktor).

KRAKÓW — **dr Franciszek Szymanowicz, Ludwik Mleczko, dr Tadeusz Rotter, dr Bolesław Trzos.**

POZNAŃ — **dr Stefan Piechocki, dr Jan Sławski, Edward Korytowski, dr Tadeusz Kostórkiewicz.**

TORUŃ — **Józef Mielcarek, Jan Zakrzewski, Wojciech Trampler, Zbigniew Trybulski, Aleksander Jarzęcki** (kierownik administracji).

LUBLIN — **Julian Borkowski, Wacław Salkowski.**

KATOWICE — **Antoni Rostek, dr Mikołaj Kosała.**

*

Wywody publikowane bez podpisu mają charakter **redakcyjny.** O d p o w i e d z i a l n o ś ć za nie ponosi Redaktor, który poza tym swe opracowania sygnuje literami: **W. N., w. n., n.**

PRZEGLĄD NOTARIALNY

ZESZYT I — 1947 r.

Zeszyt niniejszy, jako pierwszy po wznowieniu pisma, ma częściowo z natury rzeczy charakter szczególny, a więc niejako historyczno-programowy, co przejawiło się zwłaszcza w dziale wstępnym:

I. Generalia.

W czołowym dziale pisma, który obejmuje rozprawy, przejawia się również specjalny charakter zeszytu, jako że ukazuje się on nazajutrz po dokonanym ujednoliceniu prawa cywilnego w Polsce, co musiało też znaleźć swoje odbicie w dziale wstępnym (poz. 3). „Przegląd Notarialny" z natury swej musi się przede wszystkim zająć prawem rzeczowym (w powiązaniu z prawem o księgach wieczystych), toteż publikowane w zeszycie rozprawy dotyczą właśnie tego prawa. Tematycznie — w pewnym porządku systematycznym, którego pod względem redakcyjnym należy się zawsze w miarę możności trzymać — mogły one mieć charakter bardziej ogólny, jak gdyby przeglądowo-syntetyczny? W czasopiśmie specjalnym nie byłoby to uzasadnione: musi ono z miejsca przystąpić do analizy. W logicznym porządku analiza ta musi się zacząć od podstawowej instytucji prawa rzeczowego, a przeto zaczyna się też od — własności:

II. Rozprawy.

W kolejnym dziale pisma, który poświęcamy praktyce, znowu musi się przejawić specjalny charakter zeszytu, jako w wydatnej mierze „opanowanemu" przez nowe prawo rzeczowe. W tym dziale wypadło postąpić inaczej niż w poprzednim: tu trzeba było zacząć właśnie od ogólnego przeglądu całości materiału, jako że praktyka nie może... czekać na analityczne badanie poszczególnych zagadnień. To też w dwóch opracowaniach, które się z konieczności częściowo ze sobą pokrywają, podejmujemy próbę takiego ogólnego ujęcia rzeczy. Nie podobna jednak było pominąć zupełnie prawa spadkowego, które z kolei wchodzi w zakres najżywotniejszych zainteresowań praktycznych notariatu. Z konieczności jednak trzeba się było zadowolić bardzo ogólnym ujęciem elementów formalnych tego prawa, odkładając do następnych zeszytów bliższe weń wejrzenie. Tak więc przedstawia się ten dział:

III. Praktyka.

Z kolei wprowadzamy stały dział, oznaczony mianem — zestawienia. Niejeden czytelnik uzna zapewne, że dział ten uchybia „poziomowi" pisma. Otóż, mniemamy, że pismo zawodowe, wysuwające na czoło momenty praktyczne, nie może i nie powinno dla zachowania pozorów t. zw. poziomu pomijać względów życiowych i nie liczyć się nade wszystko z różnym... poziomem samych praktyków prawa. Dlatego też podejmujemy te zestawienia, które mają na celu ułatwienie orientacji w całokształcie przepisów jednolitego prawa cywilnego. Jednakże przed prawem rzeczowym i prawem o księgach wieczystych, których układ i treść przedstawiamy w szczegółowym ujęciu, wypadało dać pobieżnie ujęte zestawienia ogólne:

Następny dział pisma, widniejący w zeszycie w ograniczonym z braku miejsca zakresie, poświęcony jest sprawom zawodowo-korporacyjnym i jest oznaczony pokrótce mianem — notariat. Zrazu musieliśmy poprzestać na ogólnym streszczeniu głównych faktów z tej dziedziny, jakie przyniosły lata 1945 i 1946, z dokumentacyjnym zanotowaniem odpowiednich tekstów. Rozwinięcie wraz z omówieniem — nastąpi w kolejnych zeszytach. W szczególności zamierzamy przedstawić — w opracowaniu Prezesów Rad Notarialnych — bytowanie poszczególnych Izb Notarialnych w okresie wojennym oraz w okresie 1945—1946. Na razie więc tylko dane ogólne:

Wreszcie ostatni dział obejmuje z przeznaczenia swego opracowania na tematy bieżące oraz notatki typu kronikarskiego:

GENERALIA

WIELKA PRZERWA: 1939-1946

Od połowy sierpnia 1939 r. do końca 1946 r. — przeszło siedem lat przerwy, znaczonej wielkimi historycznymi datami: 1 września 1939 r. i 9 maja 1945 roku, obejmującymi okres 5 lat, 8 miesięcy i 8 dni — walki i męki. W tych to dwóch słowach streszczają się dzieje bezprzykładnego w napięciu i grozie okresu, których nie zdołają objąć tomy ludzkim pisane językiem, jako że język ten — w swym ubóstwie na wyrażanie zła — nie jest mocen odtworzyć ogromu arcyzbrodniczego szaleństwa, jakie wydobył z siebie naród niemiecki, szatańsko opętany przez bestialski „mit", którego jedną z głównych ofiar, a może i najgłówniejszą ofiarą, bo mu się pierwsza orężnie przeciwstawiła, padła właśnie Polska, przez przeszło pięć lat straszliwie cierpiąca w szponach drapieżnego najeźdźcy.

Przeżycia tych lat, których żaden też znany językowi ludzkiemu przymiotnik nie zdoła określić, legły na naszych — tych, którzy przetrwali i przeżyli — sercach i umysłach tak wielkim ciężarem, że go nie przestaniemy odczuwać aż do śmierci. A odczuwając, bądźmy go godni — wobec pamięci przeogromnych ofiar w ludziach i do-

bytku dziejowym, jakie poniosła Polska wespół ze swymi sprzymierzeńcami dla okupienia zwycięstwa nad szatańskim wrogiem, co wyzwał na krwawy bój Boga i człowieczeństwo...

*

Ostatni zeszyt „Przeglądu Notarialnego” (Nr 15—16, sierpień I i II, 1939 r. — rocznik XVIII) ukazał się w połowie ostatniego pokojowego miesiąca minionej epoki dziejowej. Kolejny numer był w pełnym przygotowaniu, gdy oto nadszedł pamiętny w swej grozie dzień 1 września 1939 roku — i wszystko się skończyło...

Nastąpiła — wielka przerwa... Czynny na zewnątrz w ramach przepisów, narzuconych przez okupanta, notariat polski na obszarze t. zw. Generalnej Gubernii (na innych terenach kompletnie wypleniony przez najeźdźcę) trwał na wewnątrz — wraz z całym Narodem — w nieugiętej postawie oporu, podejmując działalność, zmierzającą do niesienia pomocy kolegom z całej Polski, pozbawionym placówek zawodowych i środków do życia, oraz obliczone na przyszłość prace z dziedziny planowania, projektowania i pogłębiania zagadnień prawnych w ogóle, a notarialnych w szczególności.

Istota i zakres tych prac domagają się odtworzenia na łamach wznawianego „Przeglądu Notarialnego”, co też nastąpi — w miarę rozporządzalnego miejsca — w kolejnych zeszytach pisma. Odtworzenie to nie będzie, niestety, ani zupełnie dokładne, ani dostatecznie wyczerpujące, ponieważ wszelkie zapiski, związane z akcją samopomocy

koleżeńskiej, jako też wszystkie materiały z zaznaczonej dziedziny prac, stały się pastwą bomb i płomieni w powstaniu warszawskim.

Gdy w lutym 1945 roku stanęliśmy wobec gmachu Hipoteki stołecznej, głównego ośrodka prac zbiorowych notariatu i ich siedliska archiwalnego, uświadomiliśmy sobie ogrom doznanego zniszczenia i poniesionych strat. Cóż jednak znaczą one wobec tylu ofiar, wobec tylu strat w ludziach, jakie notariat poniósł wespół z całym Narodem!...

Wśród wielu, wielu ofiar i strat, jakie poniósł nasz zawód w tych upiornych latach, wśród zmarłych w sędziwym wieku, lubo zgasłych przedwcześnie wskutek straszliwych zgryzot, wytwarzanych przez rzeczywistość okupacyjną, lubo też padłych pod ciosami, zadanymi przez barbarzyńskiego najeźdźcę w jego obozach i więzieniach — nie zbrakło, niestety, i czołowych postaci notariatu polskiego.

W roku 1945, w pierwszych tygodniach wyzwolenia, skonał sterany przewlekłą chorobą ś. p. Stanisław Stein, wieloletni Prezes Rady Notarialnej w Krakowie, Przewodniczący Komitetu Redakcyjnego „Przeglądu Notarialnego” i były jego redaktor naczelny, wysoce ofiarny działacz na polu zawodowym, mąż szerokiego umysłu, wybitnego charakteru i podniosłego serca, którego ogromne zasługi notariat polski na zawsze zachowa we wdzięcznej pamięci.

W okresie okupacji zmarł w Warszawie, dożywszy głębokiej starości w tak straszliwych warunkach, ś. p.

Marian Kurman, długoletni notariusz przy Hipotece stołecznej, człowiek niezwykle szlachetny, znakomity prawnik, autor licznych prac z dziedziny notarialno-hipotecznej, były redaktor „Przeglądu Notarialnego”, wzorowy rejent w najlepszym stylu, którym zawód nasz mógł się zasadnie chlubić.

Zamęczony przez siepaczy hitlerowskich w mordowni oświęcimskiej ś. p. Włodzimierz Dąbrowski był przez kilka lat, jako Prezes Rady Notarialnej w Katowicach, jednym z filarów prac zbiorowych notariatu polskiego: wybitny działacz społeczno-polityczny, Wice-Marszałek Sejmu Śląskiego, autor kilku fundamentalnych opracowań z dziedziny śląskich spraw ustrojowych, wiele zasłużonego wysiłku poświęcił notariatowi w jego poczynaniach korporacyjno-zawodowych, trwale zapisując się w pamięci tych, co pozostali, jako serdecznie oddany towarzysz pracy.

Odszedł na zawsze, nie doczekawszy świtu wyzwolenia, ś. p. Zygmunt Nowicki, notariusz w Warszawie, członek Komitetu Redakcyjnego „Przeglądu Notarialnego” od chwili przeniesienia pisma do Warszawy, zasłużony działacz społeczny, człowiek wysoce szlachetny i dobry, wspomagający nieprzerwanie ludzi smaganych przez życie, cieszący się powszechnym poważaniem i oddaniem.

Zmarły w czasie złowrogiej okupacji ś. p. Jakub Glass, wieloletni pisarz hipoteczny, a następnie notariusz w Warszawie, był znakomitym prawnikiem i jako taki piastował po pierwszej wojnie światowej stanowisko prokuratora Sądu Najwyższego, był wykładowcą prawa

hipotecznego na wszechnicy stołecznej i cenionym nauczycielem licznego zastępu prawników polskich, był również autorem licznych prac i rozpraw, zwłaszcza z dziedziny notarialnej, z których pokaźną liczbę ogłosił na łamach „Przeglądu Notarialnego”.

Tropiony przez najeźdźcę, skonał w drugim roku wojny ś. p. Konstanty Wolny, wielce zasłużony działacz społeczno - polityczny, jeden z czołowych przewódców ludu śląskiego, kilkuletni Marszałek Sejmu Śląskiego, wybitny prawnik, znakomity notariusz, autor licznych rozpraw z dziedziny prawa o notariacie, uświetniających przedwojenne łamy naszego pisma.

Prześladowany przez okupanta niemieckiego, nękany ciężką chorobą, nie przeżył wojny ś. p. Kazimierz Sokol, kilkuletni Prezes Rady Notarialnej we Lwowie, wytrawny notariusz, zasłużony działacz zawodowy, człowiek o wydatnych zaletach umysłu i serca.

Rozstał się z tym światem w okresie wojny ś. p. Jan Bujko, były Prezes Rady Notarialnej w Wilnie, cichy, ofiarny, gorliwy współtowarzysz prac zbiorowych notariatu, człowiek nieprzeciętnych wartości moralnych i obywatelskich.

Nie przeżył katuszy obozu oświęcimskiego ś. p. Franciszek Mazurkiewicz, ostatnio przed wojną Prezes Rady Notarialnej w Katowicach, wybitny działacz społeczny, wytrawny prawnik, sumienny pracownik na terenie współdziałania międzyizbowego Rad Notarialnych.

Cześć Ich świetlanej pamięci, której w szeregu kolejnych zeszytów — każdemu z osobna — hołd złożymy!

Odeszli w zaświaty na czele kilkudziesiętnego pochodu koleżeńskiego, pozostawiając w świecie zawodowym — w sercach tych, których Opatrzność raczyła wyprowadzić cało z piekielnych zapasów — niezatartą po wsze czasy pamięć. Uczcić w godziwy sposób tę pamięć i stać się jej godnym — oto dług, jaki ciąży na nas — żyjących, wobec tych, co w tych dziejowo tragicznych latach odeszli. O spłacaniu tego długu przez resztę dni żywota będziemy myśleć stale. A po nas przejmą go następcy.

Każda instytucja stoi ludźmi i tradycją, jaką wytwarzają ci, co odchodzą. Pamięć Ich czcić, tradycję utrwalać, prowadzić dalej dzieło, które przejęli od swych poprzedników i przekazali swym następcom, trwać w walce z przeciwnościami, co dzieło to podkopują — oto wskazania, którym winniśmy dochować wierności w prawdziwym duchu naszego zawodu.

TRZECIA FAZA „PRZEGLĄDU NOTARIALNEGO"

Notariat polski, wznawiając wydawanie swego organu dopiero po dwóch latach od chwili wyzwolenia spod okupacji stolicy i znacznej połaci ziem Rzeczypospolitej, z oczywiście wydatnym opóźnieniem staje do szeregu w zbiorowym wysiłku odbudowy życia na zgliszczach materialnych i ruinie moralnej — spuściźnie straszliwych lat wojny.

Opóźnienie to winniśmy usprawiedliwić. Złożyły się na nie chronologicznie wielorakie przeciwności i opory.

Przede wszystkim — rozbicie ludzkie. Wiele wysiłku i czasu wymagało wzajemne odnalezienie się rozrzuconych po wszystkich kątach kraju i przeważnie tułających się ludzi.

Z kolei — rozbicie organizacyjne. Placówki notarialne na wydatnej połaci kraju były opróżnione. Rady Notarialne, poza Krakowem i częściowo Lublinem, nie działały. Warszawa była jednym przeraźliwie wstrząsającym cmentarzyskiem. Zamiast Rady stołecznej uzyskał upoważnienie do działania jeden z notariuszów łódzkich, który przybrał sobie miano „Przewodniczącego Izby Notarialnej" i wobec podjętej z miejsca próby wytyczenia drogi ku wznowieniu „Przeglądu Notarialnego" zajął stanowisko negatywne.

Gdy po kilku miesiącach nastąpiło przywrócenie stołecznej Rady, podjęte zostały starania w kierunku odnalezienia się notariatu, jako całości, co nastąpiło na pierwszej powojennej

a XXV z kolei Konferencji Prezesów i Wiceprezesów Rad Notarialnych, która odbyła się w Warszawie dopiero dnia 2 grudnia 1945 roku. Na Konferencji tej postanowiono podjąć prace przygotowawcze, zmierzające do wznowienia „Przeglądu Notarialnego".

Jednakże przeszkody osobowe i techniczne działały w dalszym ciągu. Przełamać je ostatecznie postanowiła kolejna XXVI Konferencja Prezesów i Wiceprezesów R. N., obradująca w Toruniu dnia 14 kwietnia 1946 roku. Po gruntownym omówieniu sprawy Konferencja uchwaliła w formie stanowczej przystąpić do wydawania „Przeglądu Notarialnego" i ustaliła niezbędne w tym względzie wytyczne. Nagląca potrzeba wznowienia organu prasowego notariatu zarysowała się już wtedy zupełnie wyraziście. Jak dalece odczuwany był w praktyce notarialnej brak własnego organu, świadczy podjęta z konieczności przez Radę Notarialną w Poznaniu przejściowa próba wydawania odbijanego hektograficznie „Informatora Notarialnego", którą to inicjatywę z należnym uznaniem i na tym miejscu wypada podkreślić.

Podjęte na podstawie uchwały toruńskiej kroki, zmierzające do możliwie szybkiego wznowienia „Przeglądu Notarialnego", nie przyniosły rychłego wyniku z powodu działających w dalszym ciągu oporów natury osobowej, były jednakże już daleko posunięte i wczesną jesienią miały według wytkniętego planu doprowadzić do wydania pierwszego numeru. W tym to stanie rzeczy notariat poddany został przeobrażeniu ustrojowemu w trybie „Tymczasowej Instrukcji w sprawie reorganizacji notariatu" z dnia 17 lipca 1946 r. Wytworzyła się zupełnie nowa sytuacja, która z natury rzeczy musiała wpłynąć hamująco na będące w toku prace nad uruchomieniem notarialnego organu prasowego.

W czasie kilkumiesięcznej przerwy, jaka w pracach tych nastąpiła, wiele dyskutowano na temat możliwości i celowości

wydawania „Przeglądu Notarialnego" w wytworzonych warunkach. Ostatecznie jednak, wobec zapowiedzianego wejścia w życie z dniem 1 stycznia 1947 r. nowego prawa rzeczowego wraz z jednolitym systemem ksiąg wieczystych, ustalił się pogląd, że — niezależnie od obecnego ukształtowania i dalszego kształtowania się podwalin ustrojowych notariatu — kardynalne potrzeby praktyki zawodowej nakazują uruchomienie czasopisma notarialnego. Podjęte na nowo w połowie listopada 1946 r. prace doprowadziły przeto wreszcie do niniejszego pierwszego zeszytu „Przeglądu Notarialnego" w trzeciej fazie jego bytu.

*

„Przegląd Notarialny", jako dwumiesięcznik poświęcony sprawom notariatu, założony został w roku 1922 przez Krakowską Izbę Notarialną. Inicjatorem, twórcą i duszą pisma był ówczesny Prezes Izby Tadeusz Starzewski, człowiek szerokiej miary, niestrudzony działacz społeczny i zawodowy, publicysta na wielką skalę. Pod Jego to naczelnym kierownictwem, które trwało aż do zgonu (10 lutego 1931 r.), „Przegląd Notarialny", zrazu jako dwumiesięcznik, którego pierwszy zeszyt wyszedł w lutym 1922 r., potem jako kwartalnik, zrazu jako organ Krakowskiej Izby Notarialnej, niebawem jako organ Małopolskich Izb Notarialnych (Kraków — Lwów — Przemyśl), a już od połowy 1923 r. również jako organ Zrzeszenia Notariuszów i Pisarzy Hipotecznych w Warszawie — zdobywa trwałą pozycję w polskim czasopiśmiennictwie prawniczym.

W lutym 1931 r. na czele Komitetu Redakcyjnego „Przeglądu Notarialnego" staje Stanisław Stein, obejmując również po swym znakomitym poprzedniku przewodnictwo Krakowskiej Izby Notarialnej. Pismo rozwija się w dalszym ciągu i wychodzi regularnie aż do połowy 1933 r., gdy to —

wobec ujednolicenia podstaw prawnych notariatu na obszarze całego Państwa — wytwarza się nowa sytuacja, wymagająca przeniesienia redakcji do Warszawy i przekształcenia pisma na organ całego notariatu polskiego. I tak też się staje. Ostatni zeszyt „Przeglądu Notarialnego", jako nr 2—1933 r., ukazuje się w Krakowie w drugim kwartale zaznaczonego właśnie roku. Na nim też zamyka się pierwsza faza (krakowska), obejmująca okres lat jedenastu: 1922—1933.

W lipcu 1933 r. ukazuje się w Warszawie pierwszy w zapoczątkowującej się nowej fazie numer „Przeglądu Notarialnego", jako organ notariatu polskiego — dwutygodnik poświęcony sprawom zawodowym i zagadnieniom prawnym z dziedziny teorii i praktyki notariatu. Na czele szerszego Komitetu Redakcyjnego pisma stoi nadal Stanisław Stein, przewodnictwo Komitetu ścisłego obejmuje Zygmunt Hübner, redakcję — Marian Kurman. Poczynając od nr 5—1934 r., na podstawie uchwały I Konferencji Prezesów i Wiceprezesów R. N., obradującej w Warszawie dnia 24 lutego 1934 r., „Przegląd Notarialny" staje się „centralnym organem notariatu polskiego", którego prowadzenie Konferencja powierza obecnemu redaktorowi. Ten stan rzeczy nie uległ zmianie do końca.

Od lipca 1933 r. (nr 3—1933 r.) do sierpnia 1939 r. (nr 15/16—1939 r.) „Przegląd Notarialny" wychodzi regularnie w stolicy, pełniąc służbę publicystyczną dla dobra zawodu notarialnego.

Druga faza jego bytu, obejmująca okres lat siedmiu: 1933—1939, zostaje zamknięta. Następuje wielka przerwa...

I oto niniejszy zeszyt zapoczątkowuje nową — trzecią fazę „Przeglądu Notarialnego". Zeszyt ten wychodzi prawie równo w 25 lat od chwili ukazania się pierwszego numeru pisma w Krakowie. Minęło ćwierćwiecze...

*

Podejmujemy wydawnictwo naszego organu w warunkach osobliwych. Notariat od kilku miesięcy trwa w okresie przejściowej tymczasowości ustrojowej. W tym stanie rzeczy trudno jest snuć plany na dalszą metę.

Przystępujemy do pracy wydawniczej z niezmienionym programem, który streszcza się w zdaniu: wszystkie sprawy i zagadnienia, mające bezpośredni lub nawet tylko pośredni związek z notariatem — na szerokim tle życia prawniczego i rzeczywistości społecznej i gospodarczej w Polsce. Sprawy i zagadnienia — zarówno z dziedziny ustrojowo-korporacyjnej, jak i z zakresu prawno-zawodowego. W pierwszej dziedzinie — bronić fundamentalnych podwalin zawodu, zespalać szeregi jego pracowników, podnosić go na wyższy poziom, w drugiej — wyjaśniać i pogłębiać jednolite prawo polskie i wspomagać przy realizowaniu go w codziennej praktyce: oto co najistotniejsze, a to drugie — w obecnej chwili i na dłuższą metę — niewątpliwie najważniejsze.

Możliwość pełnego urzeczywistnienia tak ujętych zamierzeń redakcyjnych będzie zależała od różnych czynników, częściowo od nas niezależnych. W tych warunkach nie możemy się do niczego zobowiązywać. Będziemy usiłowali utrzymać regularność w wydawaniu pisma (ewent. w zeszytach połączonych) i nie zawieść naszych czytelników i przyjaciół. Oto tylko, co możemy w tej chwili oświadczyć w pełnym poczuciu odpowiedzialności.

Z kolei kilka słów wyjaśnienia w związku z przemianą zewnętrzną, jakiej ulega „Przegląd Notarialny". Wobec przejścia na miesięcznik charakter pisma musi być w pewnej mierze odmienny niż w okresie lat 1933—1939: moment aktualności ustępuje z natury rzeczy na drugi plan. Tak pojętemu czasopismu niewątpliwie bardziej odpowiada format książkowy, który też obraliśmy, nawiązując w ten sposób do tradycji okresu krakowskiego. Ale nie tylko. Nawiązujemy też do wydawanego

przez Izby Notarialne R. P. w latach 1938—1939 „Kwartalnika Prawa Prywatnego“. I to nie tylko pod względem formatu, ale i pod względem układu i systemu redakcyjnego. Można powiedzieć, że „Przegląd Notarialny“ w otwierającym się trzecim okresie swego bytowania będzie jak gdyby wypadkową między dwutygodnikiem sprzed 1 września 1939 r. a wzmiankowanym kwartalnikiem. Rzeczywistość wykaże, czy ta kombinacja materialno-redakcyjna da pożądane wyniki.

I jeszcze jedna zachodzi przemiana. Mianowicie, ze względów technicznych, którym w Warszawie tak trudno jest podołać, przyjęliśmy z wdzięcznością zaproszenie kolegów z Pomorza, by administrację pisma ulokować w Toruniu i tamże pismo drukować, utrzymując redakcję w Warszawie. Zapewne, takie załatwienie sprawy rozwiązuje jedne zagadnienia, ale komplikuje inne, zwłaszcza związane z techniczno-graficznym wykonaniem pisma. I tu rzeczywistość wykaże, czy ta kombinacja formalno-redakcyjna pomyślnie zda egzamin. Tak czy inaczej, „Przegląd Notarialny“ wchodzi w III fazę wydawnictwa, która może się utrwali mianem „toruńskiej“ — po I „krakowskiej“ i po II „warszawskiej“.

*

Łamy „Przeglądu Notarialnego“ stoją otworem dla wszystkich notariuszów, asesorów, zastępców, aplikantów i w ogóle wszystkich pracowników zawodu notarialnego. Tylko wspólnym wysiłkiem całej rodziny notarialnej zdołamy dźwignąć pismo na należyty poziom. Wszyscy musimy się poczuwać do współodpowiedzialności za los jedynego w Polsce czasopisma notarialnego. Wszyscy musimy sobie poczytywać za obowiązek, by pismo zasilać artykułami, uwagami, wiadomościami i spostrzeżeniami z codziennego bytowania zawodowego oraz zjednywać mu czytelników i prenumeratorów w szerszych kręgach społe-

czeństwa, a zwłaszcza w świecie prawniczym i w środowiskach gospodarczych.

Zanim odrodzą się czasopisma zawodowe magistratury sądowej i adwokatury, „Przegląd Notarialny“ — w miarę rozporządzalnego miejsca — chętnie oddaje swe szpalty do dyspozycji innych zawodów prawniczych w dziedzinie spraw ogólnych, jako też zaprasza do współpracy w zakresie wykładni jednolitego polskiego prawa — profesorów, sędziów i adwokatów.

Tyle słów tytułem wstępu...

POLSKIE PRAWO PRYWATNE

(W. N.) Wielkie dzieło ujednolicenia prawa prywatnego na ziemiach Rzeczypospolitej zostało w pierwszym etapie dokonane.

Oto słowa, znaczące dzieje rozwoju prawodawstwa polskiego, słowa, zawarte w art. 13 § 1 przepisów ogólnych prawa cywilnego, słowa, co brzmią jak podzwonne nad obumierającym zespołem kodeksów cywilnych, pod których rządem ziemie polskie bytowały do dnia 1 stycznia 1947 roku:

Z dniem wejścia w życie niniejszego dekretu tracą moc nieuchylone dotychczas przepisy kodeksu cywilnego Królestwa Polskiego, kodeksu Napoleona, kodeksu cywilnego austriackiego, kodeksu cywilnego niemieckiego z wyjątkiem . . . . ., oraz przepisy tomu X cz. 1 Zwodu Praw.

Nie tylko. Bo wszak już przedtem art. III § 1 przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych stanowił:

Uchyla się: . . . . ., 2) prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i hipotekach z dnia 26 kwietnia 1818 r. (Dz. pr. t. V, str. 295), 3) instrukcję hipoteczną z dnia 30 czerwca 1819 r. . . . . ., 4) postanowienie . . . . . o apelacjach od decyzji wydziałów hipotecznych . . . . ., 5) prawo o przywilejach i hipotekach z dnia 13 czerwca 1825 r. . . . . ., 6) instrukcję hipoteczną . . . . .

Ileż treści dziejowej w tych przytoczonych ostatnio tekstach prawnych, ile sentymentu wkładały w nie pokolenia prawników polskich, ile „przeżyć“ prawniczych się z nimi powiązało!...

Żal?... Bynajmniej. Świadomość doniosłości ujednolicenia prawnego ziem polskich, rozdzielonych dotychczas kordonami ustaw cywilnych, góruje nad wszystkim i sprawia, że cały świat prawniczy Polski z prawdziwym uznaniem przyjmuje dokonane w pierwszym etapie wielkie dzieło. Ale... pożegnanie, które w kilku na razie słowach winno poprzedzić właściwym piórem ujęte historyczne przedstawienie istoty i znaczenia ustaw hipotecznych w powiązaniu z kodeksem Napoleona dla obszaru ziem środkowych Polski.

Bo też — trzeba to jasno postawić — powyższe „ciepłe" słowa odnosiły się tylko do ziem środkowych, które w swoisty sposób zrosły się z wspomnianymi aktami prawnymi, traktując je jako swoje, a przynajmniej — jako swojskie. Dla Poznania czy Krakowa słowa te nie mają sensu, bo ani za niemieckim, ani za austriackim kodeksem cywilnym nikt słowa nie powie, ale dla Warszawy mają one sens istotny i głęboki.

Niech zechcą przeto słowa te wybaczyć ci, co stali poza obrębem życia prawniczego b. Królestwa Kongresowego i wskutek tego skłonni są w czambuł traktować całe ustawodawstwo cywilne jako „pozaborcze". Prawnictwo ziem środkowych zadałoby kłam swym uczuciom, gdyby w tej przełomowej dla polskiego bytowania prawnego chwili dziejowej nie dało wyrazu pożegnania z zespołem ustaw, z którymi się zrosło i zżyło w ciągu prawie półtorawiecza. I sprzeniewierzyłoby się swym obowiązkom, gdyby nie zachowało ich tradycji nie tylko w sensie historycznym, ale i w znaczeniu praktycznym — przy realizowaniu i wykładni nowego prawa polskiego.

Bo aczkolwiek duch tego prawa jest inny, jako że jest ono w poszczególnych dyspozycjach owiane treścią ideowo-społeczną współczesnej rzeczywistości polskiej — na podkładzie prawie 150 lat burzliwych przemian społeczno-gospodarczych i przewrotowych przeobrażeń technicznych w świecie, tym nie mniej same instytucje pozostały i litera nowego prawa, acz w wydat-

nej mierze odmienna, będzie musiała szukać ujścia praktycznego poprzez jurysprudencyjnie wykształcone i doktrynalnie ugruntowane normy prawa dotychczasowego.

Prawo prywatne ma bowiem to do siebie, że może ono być rewolucyjne tylko w tych przejawach, które ogarnia prawo publiczne, jako wykładnik przeistoczeń społeczno-politycznych. W innych dziedzinach, które w określonych przez prawo publiczne ramach pozostawione są codziennemu prywatnemu obrotowi prawnemu, jest ono z natury rzeczy powiązane z daleko wstecz sięgającym dorobkiem myśli i techniki prawniczej. I w takim to właśnie zrozumieniu mamy, zwłaszcza na obszarze Polski środkowej, obowiązek utrzymania ciągłości twórczej w powiązaniu z własnym dorobkiem rodzimym — w czekającej nas olbrzymiej pracy nad rzeczywistym wprowadzeniem w życie jednolitego polskiego prawa cywilnego.

*

Wielkie dzieło w pierwszym etapie zostało dokonane:

Połączenie w jedną całość nader różnorodnych norm prawnych, które pozostawiły nam w spadku dawne rządy zaborcze, a które jak kula u nogi w ciągu 20-tu z górą lat naszej niepodległości ciążyły na naszych stosunkach społeczno-prawnych i jak złośliwa narośl deformowały, wypaczały i koślawiły nasze życie publiczne, naszą jedność państwową, narodową, prawną — jest niewątpliwie osiągnięciem pierwszorzędnej wagi, osiągnięciem, które można bez jakiejkolwiek przesady nazwać — rewolucyjnym.

Tymi słowy scharakteryzował znaczenie unifikacji prawa prywatnego Prezydent K. R. N. ob. B i e r u t na akademii, jaka odbyła się w Warszawie dnia 15 grudnia 1946 r. z okazji zakończenia prac unifikacyjnych.

W samej rzeczy, olbrzymie osiągnięcie w niepomiernie krótkim czasie! Uwzględniając wszystko, mimo to jednak nie można bez podziwu stwierdzić, że w ciągu niespełna dwóch lat zdołano tyle zrobić: zdołano dać Państwu prawie

wszystkie działy przyszłego kodeksu cywilnego (prócz zobowiązań) i kodeksu postępowania niespornego.

Jednakże, traktując rzecz ze stanowiska praktyczno-technicznego, trzeba stwierdzić, że normy prawa cywilnego materialnego, które stosowane są na każdym kroku codziennego życia obywateli, wymagają nagląco pewnego dystansu w czasie od momentu ogłoszenia do momentu nabrania mocy obowiązującej, by przynajmniej fachowi prawnicy mogli się z nimi oswoić i odpowiednio przeprowadzić przejście od dawnego do nowego stanu prawnego. Ten dystans w czasie (vacatio legis) był w całym toku prac unifikacyjnych utrzymywany w możliwych ramach.

To słuszne ujęcie rzeczy doznało ujmy w końcowej fazie prac unifikacyjnych, zwłaszcza co do prawa rzeczowego i prawa o księgach wieczystych. Ogłoszone w Dzienniku Ustaw pod datą 15 listopada 1946 r., co w praktyce, jeśli chodzi o dotarcie do rąk prenumeratora poza Łodzią i Warszawą, oznacza schyłek tego miesiąca, odpowiednie dekrety weszły w życie z dniem 1 stycznia 1947 r. Jeden miesiąc — to w tym wypadku czas niepomiernie krótki. Właśnie w tym wypadku, gdy chodzi o prawo, którego mechanika wymaga gruntownego przeobrażenia dotychczasowej aparatury techniczno-wykonawczej. Jeżeli ponadto wziąć pod uwagę, że podstawowe rozporządzenia wykonawcze do prawa o księgach wieczystych ogłoszone zostały w Dzienniku Ustaw pod datą 12 grudnia 1946 r. i że wobec tego dotychczasowym sądom (wydziałom) hipotecznym pozostawiono zaledwie dwa tygodnie czasu do odpowiedniego przysposobienia się, to nie podobna nie dojść do przekonania, że nastąpiło przeholowanie tempa, które może się ujemnie odbić na praktyce. Bo jeżeli bez chociażby ogólnego wygruntowania nowego prawa, praktyka ksiąg wieczystych wejdzie w pośpiechu na błędne tory, to — jak poucza zresztą doświadczenie — nie tak łatwo będzie ją z nich sprowadzić.

Musi się to ujemnie odbić i na praktyce notarialnej, która i tak postawiona została wobec ogromnie trudnego zadania — podstawowego chociażby opanowania nowego prawa rzeczowego (w powiązaniu z prawem o księgach wieczystych), które stanowi dla notariatu fundamentalną normę prawa materialnego, i na dobitkę jeszcze i prawa spadkowego — w rekordowo krótkim czasie.

Toteż zdajemy sobie sprawę, jak bardzo jesteśmy nieprzygotowani i jak dalece aparatura sądowa ksiąg wieczystych nie jest przystosowana do stanu prawnego, obowiązującego z dniem 1 stycznia 1947 r. I choć niezawodnie zrobione będzie wszystko, co w ludzkiej leży mocy, by sytuację możliwie rychło opanować, to jednakże napawa nas obawa przed zakłóceniem porządku prawnego, jaki w tych warunkach może się łatwo wytworzyć.

Tak to od „zielonego sukna" biurka kodyfikatorskiego do „zielonego drzewa" życia codziennego trzeba zrobić skok, którego powodzenie w wydatnej mierze zależy właśnie od prawidłowego startu.

Ale ostatecznie są to tylko rozważania z dziedziny technicznej. Decydujący był wzgląd na naglącą konieczność zespolenia prawnego ziem polskich, szczególnie — ziem odzyskanych. A to jest najważniejsze.

*

Pierwszy etap wielkiego dzieła ujednolicenia prawa prywatnego w Polsce objął unifikację wszystkich podstawowych dziedzin tego prawa. Zamierzając w szczegółowych zestawieniach zbilansować całokształt osiągniętego wyniku, poprzestajemy na tym miejscu na generalnym jego przedstawieniu.

W dziedzinie prawa **cywilnego materialnego** mamy więc z okresu przedwojennego, częściowo zmieniony i uzupełniony w trakcie prac unifikacyjnych — k o d e k s z o b o w i ą z a ń, zaś z okresu 1945/46 — p r z e p i s y o g ó l n e (składnik części wstępnej przyszłego kodeksu cywilnego), prawo o s o b o w e

(powiązane z nim jest w pewnym zakresie prawo o zmianie i ustalaniu imion i nazwisk), prawo małżeńskie osobowe (w powiązaniu z prawem o aktach stanu cywilnego) i majątkowe, prawo rodzinne, prawo opiekuńcze, prawo rzeczowe i prawo spadkowe.

W dziedzinie prawa **handlowego** mamy z okresu przedwojennego kodeks handlowy wraz z prawem wekslowym, prawem czekowym, prawem upadłościowym i innymi ustawami szczególnymi z zakresu życia społeczno-gospodarczego, zwłaszcza urządzającymi jednolicie tzw. prawa do rzeczowych podobne.

W dziedzinie prawa **cywilnego formalnego** mamy:

z okresu przedwojennego — kodeks postępowania cywilnego, który doznał w trakcie prac unifikacyjnych istotnych przeobrażeń w swej części egzekucyjnej (stąd upoważnienie Ministra Sprawiedliwości do ogłoszenia jednolitego tekstu — p. art. XVII przep. wprow. pr. rzecz. i pr. o ks. wiecz.), a wisi ponadto nad nim miecz rozważanej reformy sądownictwa, przez co i jego część traktująca o postępowaniu spornym może jeszcze doznać głębokiego przeobrażenia;

z okresu 1945/46 — kodeks postępowania niespornego w części ogólnej oraz w części szczegółowej — postępowanie o ubezwłasnowolnienie, postępowanie o uznanie za zmarłego i o stwierdzenie zgonu, postępowanie przed władzą opiekuńczą, postępowanie z zakresu prawa rzeczowego (z osobnym postępowaniem rozgraniczeniowym), prawo o księgach wieczystych (z rozporządzeniami techniczno-wykonawczymi), postępowanie spadkowe.

Z powyższego generalnego przedstawienia widać, że przed prawodawcą stają następujące najważniejsze zadania w otwierającym się kolejnym etapie prac nad ujednoliceniem i uporządkowaniem **(kodyfikacją)** polskiego prawa cywilnego:

1) skodyfikowanie prawa cywilnego materialnego przez zespolenie poszczególnych jego dziedzin w **kodeks cywilny,** w szczególności przez powiązanie i zespolenie kodeksu zobowiązań ze zunifikowanymi w okresie 1945/46 gałęziami prawa cywilnego;

2) uporządkowanie i ostateczne sformowanie **kodeksu postępowania cywilnego;**

3) ułożenie **kodeksu postępowania niespornego** w jedną całość.

Są to jeszcze zadania na wielką miarę, zmierzające do tego, by całokształt polskiego prawa cywilnego objąć jednym duchem, jednoznaczną terminologią, jednolitą konstrukcją. Praca ta, wymagająca kapitału doświadczenia w praktycznym stosowaniu nowego prawa, musi być oczywiście rozłożona na dłuższy dystans.

Na razie spada na współczesne pokolenie prawnictwa twardy obowiązek uczenia się nowego prawa i odpowiedzialny obowiązek realnego wprowadzania go w życie. Od obowiązków tych prawnictwo polskie niezawodnie nie tylko się nie uchyli, ale włoży w ich wykonanie wszystkie swe zasoby i możliwości.

A wypełniając te obowiązki naczelne, jakie na nas ciążą, nie zapominajmy również o ich odgałęzieniu, a mianowicie o pouczaniu naszych stron i naszej klienteli o elementach nowego prawa. Jest to sprawa doniosłej wagi, do której też czynniki państwowe, poprzez akcję tzw. popularyzacji prawa, zasadnie przywiązują istotne znaczenie. Na tle konkretnych układów życiowych z codziennej praktyki możemy w tym względzie wszyscy — sędziowie, notariusze i adwokaci — zdziałać znacznie więcej, niż to się da osiągnąć przez oderwane pogadanki, a nawet przez umiejętnie ujęte słowo drukowane, którego zresztą w tym zakresie brak.

ROZPRAWY

FRYDERYK ZOLL

Z ZAGADNIEŃ FUNKCJONALIZMU WŁASNOŚCI

NA TLE SPUŚCIZNY PO LEONIE DUGUIT

Dział I tytułu III prawa rzeczowego reguluje treść i wykonywanie własności, realizując — według opublikowanych tez i wielokrotnych miarodajnych oświadczeń — ideę własności, jako funkcji społecznej.

Wysoce cennym przyczynkiem do tego zagadnienia jest niniejsza rozprawa, jaką zaszczycił czołowe miejsce Nr 1 wznowionego „Przeglądu Notarialnego" nestor cywilistów polskich, który wywody swe snuje na tle spuścizny po zmarłym w czasie wojny znakomitym prawniku francuskim.

Autor przedstawia istotę funkcjonalizmu własności nie tylko na zaznaczonym tle teoretycznym (I), ale i szerzej ujętym tle historycznym (II) oraz ogólnie z konieczności naszkicowanym tle społeczno-gospodarczym (III, IV).

Trudno chyba o lepszy temat „generalny", godniejszym potraktowany piórem, tytułem wstępu do studiów nad polskim prawem rzeczowym a w szczególności nad szczytowym prawem rzeczowym, jakim jest własność. **(Red.)**

I.

Na zaproszenie szanownej Redakcji „Przeglądu Notarialnego", aby napisać do pierwszego numeru wznowionego Przeglądu pracę, rozpoczynającą roztrząsania naukowe nad nowym

prawem rzeczowym, a to w ujęciu, jakie uznam za stosowne, wybieram temat w tytule wskazany, bo może zachęci on szanownych Czytelników Przeglądu do zainteresowania się prawem rzeczowym ostatniej doby i do rozmyślań nad nim, z punktu widzenia kilku naukowych koncepcyj i poglądów Leona Duguit.

Zmarły przed trzema laty Duguit był profesorem prawa państwowego na uniwersytecie w Bordeaux. Wydał kilkakrotnie swoje głośne dzieło czterotomowe: Traité de droit constitutionnel, które jest główną podstawą nowej teorii państwowej, zwanej **solidarystyczną.** Teoria Duguit, wysuwająca na czoło potrzebę solidarności społeczeństwa, żąda, aby państwo umożliwiło i zapewniło wzajemną współpracę wszystkich obywateli dla dobra ogółu. Solidarność ta jest według Duguit tak wybitnym imperatywem, że wobec niej prawa w znaczeniu podmiotowym ustępują, a na pierwszym planie staje prawo w znaczeniu przedmiotowym, t. zn. prawidła i normy postępowania, mające urzeczywistniać solidarność ludzką w pracy społecznej. Na takiej ideowej podstawie Duguit opiera m. in. pojęcie **funkcjonalizmu własności,** który oznacza, że własność nie jest tyle jakimś prawem podmiotowym, ile raczej, jeżeli chodzi o dobra przynoszące pożytki, łączy się ściśle z **obowiązkiem społecznym.** Właściciel powinien w interesie publicznym własność swą tak wykonywać, aby jego dobro przynosiło nie tylko jemu samemu, ale także ogółowi — mniejszemu lub większemu — najobfitsze możliwie korzyści. Z takich założeń Duguit doszedł do zdania, że należy w ogólności zerwać w nauce z pojęciem prawa w znaczeniu podmiotowym, czymś zupełnie nierealnym, „metafizyką", a ograniczyć się do tego, co jest rzeczą realną. „Rzeczą realną" są zaś obowiązujące przepisy prawne — prawo w znaczeniu przedmiotowym.

Tak radykalna opinia, usuwająca pojęcie prawa w znaczeniu podmiotowym, wywołała silne zarzuty. One to spowodowały, że Duguit wycofał się nieco ze swego skrajnego stanowiska. Uznał mianowicie — dla wyjaśnienia sprawy — że jeżeli obywatel spełnia obowiązki ustawowe, wskazane solidarnością i ustawami, jeżeli więc pracuje dla ogółu, w takim razie jest on dzierżycielem (detentorem) pewnej władzy (pouvoir), w wykonywaniu której musi oczywiście doznawać ze

strony organów państwowych pełnej ochrony przeciw wszelkim naruszeniom, jako czynom bezprawnym. W takich granicach można mówić nawet o własności, ale to nie uzasadnia fikcyjnej, nierealnej, metafizycznej koncepcji prawa w znaczeniu podmiotowym. Pojęcie własności może być więc utrzymane, ale powinno ulec zmianie. „La propriété — pisze Duguit dosłownie — droit subjectif disparaît pour faire place à la conception de la propriété, fonction sociale". („Własność, prawo podmiotowe zanika, aby zrobić miejsce koncepcji własności, spełniającej funkcję socjalną").

Na innym miejscu w książce przełożonej na język polski o której podam poniżej bliższe wiadomości, pisze na str. 135:

— „Nie mówię, nigdy tego nie powiedziałem i nigdy tego nie napisałem, że ten stan ekonomiczny, którym jest własność indywidualna, zanika i zaniknąć powinien. Twierdzę tylko, że pojęcie prawne, na którym się opiera ochrona społeczna własności, ulega przekształceniu. Pomimo to własność indywidualna jest chroniona przed wszelkimi zakusami, nawet pochodzącymi od władzy publicznej. Co więcej, powiem, że własność jest mocniej chroniona, aniżeli przy koncepcji tradycyjnej".

Dlaczego jednak Duguit, mimo powyższych restrykcyj i nadal tak opornie zwalczał pojęcie prawa w znaczeniu podmiotowym? Dlaczego czynił to pomimo, że przyznaje obywatelom, spełniającym swe obowiązki społeczne, roszczenia przeciw obywatelom, którzy im w tym przeszkadzają; dlaczego Duguit odmawia nawet zwierzchniczemu państwu „prawa w znaczeniu podmiotowym" (teoria Jellinka, Niemca), chociaż przyznaje mu władzę, która ma usuwać przeszkody, tamujące pożyteczną społecznie pracę? Dlaczego tych roszczeń poszczególnych obywateli, czy tej władzy (pouvoir) państwa do usuwania przeszkód nie ma się nazywać prawami w znaczeniu podmiotowym?

Na te pytania odpowiadam przypuszczeniem, że Duguit, jako Francuzowi, a tym samym szampionowi wolności, przejętemu nauką J. J. Rousseau, że suwerenem w społeczeństwie wolnym może być tylko prawo obowiązujące, wprost wstrętnym wydawało się pojęcie prawa podmiotowego, odkąd zapewne zapoznał się z dominującą przez tyle lat teorią głośnego niemieckiego prawnika i cywilisty Windscheida,

że prawo w znaczeniu podmiotowym polega na tym, iż jedna osoba osobie drugiej **narzuca** swoją wolę.

Duguit, jak widzimy, zajmował się nie tylko prawem państwowym, lecz także prawem prywatnym; tym drugim głównie z punktu widzenia funkcjonalizmu własności i praw innych. Pod tym względem zwracam głównie uwagę na jego książkę z r. 1920 p. t.: „Les transformations générales du droit privé depuis le code Napoléon", 1920, a nadto na książkę p. t.: „Le droit social, le droit individuel et la transformation de l'État", wyd. III z r. 1922. Obie te książki przełożył na język polski Stefan Sieczkowski w r. 1938. Wyszły one drukiem: pierwsza p. t.: „Kierunki rozwoju prawa cywilnego od początku wieku XIX", a druga p. t.: „Prawo społeczne, prawo indywidualne i przeobrażenia państwa". Z pierwszej z nich podałem już powyżej jeden cytat a do treści obu, zwłaszcza pierwszej, powrócę jeszcze w dalszym ciągu.

II.

Na razie porzucam tło „Duguitowskie", aby do wywodów dotychczasowych dodać tło inne, historyczne. Historia est magistra vitae — mówi stare przysłowie. Otóż pragnę choćby tylko rzucić okiem na kwestię, czy „funkcjonalizm własności" jest czymś całkiem nowym? Czy w dziejach świata nie ma już niewątpliwych antecedencyj?

W tym celu cofam się aż do starożytności. Wielkiej republice a potem cesarstwu rzymskiemu przyświecały m. in. dwie wolności: pierwszą z nich była wolność własności, a drugą wolność w zawieraniu umów. Te dwie wolności w niczym nie uchybiały kulturze greckiej, przez Rzymian tak chętnie przyjmowanej, opartej na tezach wielkiego Sokratesa i jego ucznia Platona, według których istnieją cztery kardynalne ludzkie cnoty: męstwo, panowanie nad sobą, mądrość i sprawiedliwość. W cztery wieki później Chrystus dodał do owych, przez Greków uznawanych cnót, jeszcze dwie od nich wyższe: miłość Boga nade wszystko a bliźniego, jak siebie samego.

Miłość bliźniego podważyła — chociaż na razie tylko ideowo — własność tak w zakresie jej przedmiotów, jak i co do jej treści. Pod względem przedmiotowym — gdyż instytucja nie-

woli nie może się ostać obok zakonu miłości bliźniego. Człowiek, według nowej religii jako istota „na obraz i podobieństwo Boga stworzona“, nie może być przedmiotem własności człowieka innego. Zakon Chrystusowy sprzeciwiał się zatem instytucji uważanej za konieczną dla ustroju i siły państwa klasycznego rzymskiego (i greckiego) a przecież za suprema lex uważano w Rzymie salus reipublicae, wobec której ustępować musiały wszelkie inne względy, choćby etycznej czy religijnej natury. Podkopywanie instytucji niewoli oznaczało więc niebezpieczny dla państwa starożytnego czynnik rewolucyjny, usprawiedliwiający już sam przez się prześladowanie chrześcijan.

Chrześcijańska miłość bliźniego nie dała się także pogodzić z pojęciem nieograniczonej własności rzymskiego dominus'a czy herus'a, bo jej podstawą był tylko egoizm. Toteż i to pojęcie spotkać się musiało z krytyką świata chrześcijańskiego, która doszła do zenitu w wieku IV po Chr., w naukach św. Bazylego, apologety życia klasztornego. W krytyce prawa własności posuwał się ten Ojciec Kościoła tak daleko, że zbliżał się do komunizmu. Od niego bardziej umiarkowany św. Tomasz z Akwinu, autor sławnego dzieła Summa Theologiae (wiek XIV po Chr.), jakkolwiek uznaje własność indywidualną, jako instytucję prawa Bożego, bo odpowiadającą naturze ludzkiej, jednakże wychodzi ze stanowiska, że własność nie na to istnieje, aby służyła samemu właścicielowi, i dlatego żąda, aby właściciel po zaspokojeniu potrzeb życiowych własnych i swej rodziny, dzielił się nadwyżką przychodów swego mienia z potrzebującymi pomocy bliźnimi W jego nauce tkwi zatem już pierwiastek ideowy, że własność jest nie tylko **prawem**, ale i **obowiązkiem** (zwłaszcza, gdy przynosi pożytki) — myśl, która w naszych czasach skrystalizowała się w koncepcję **funkcjonalizmu własności,** jakiej najwybitniejszym propagatorem stał się po wiekach Duguit.

W zakresie wolności umów wpływ ideologii chrześcijańskiej zaczął wywoływać początkowo także tylko ideowy przewrót poglądów, a to głównie w instytucji umowy o pracę za wynagrodzeniem (locatio conductio operarum). Rzymianie w starożytności uważali, że praca za zapłatą (merces) obniża człowieka prawie do sytuacji i stanu niewolnika. Sam Cicero pisze: „...est enim in illis (t. zn. in lo-

cationibus conductionibus operarum) ipsa merces auctoramentum servitutis". Szanujący się Rzymianin nie brał zatem żadnej zapłaty za świadczone drugiemu usługi. Wprawdzie także szlachetni w ówczesnym znaczeniu Rzymianie zobowiązywali się do usług, ale tylko bezpłatnie, t. zn. przez t. zw. mandatum, dla którego obowiązywała zasada: mandatum, nisi gratuitum, nullum est. Tych zaś co wynajmowali się za zapłatą uważano za misera plebs, profanum vulgus. Oto dlaczego praca, dostarczana za zapłatą, uważana była za rodzaj towaru, a locatio conductio operarum za umowę wymienną, obrotową, rodzaj kupna — sprzedaży, przy którym osoba pracującego była dla pracodawcy (raczej należałoby mówić „pracobiercy"), tak obojętna, jak obojętne były dla kupującego losy osobiste sprzedawcy.

Chrześcijaństwo wprowadza myśl inną, nową. Pracownik, który pracuje dla zarobku, jest osobą „godną", bo pracuje, a praca uszlachetnia, powinien być więc szanowany. Ewangelia mówi: dignus est operarius mercede sua. Praca, chociaż płatna, uzasadnia dignitatem!

O tych rzeczach podałem obszerniejsze wiadomości w mojej książce o „Zobowiązaniach", pod L. 151 na str. 251—256, a o nich wspominam w niniejszych wywodach tylko ze względu na związek, w jakim reformy prawa pracy pozostają z reformami w zakresie praw rzeczowych, a zwłaszcza własności.

Ideologia chrześcijańska wywarła z czasem, zwłaszcza w średniowieczu i w pierwszych wiekach nowożytnych, daleko idący wpływ na rozwój życia etycznego, społecznego, ekonomicznego i politycznego. Wpływy te występują między innymi w strukturze państwa patrymonialnego, w stosunkach służbowych, jakie zawiązywały się np. między panami lennymi a ich wasalami (wierność za wierność), między rzemieślnikami a ich pomocnikami itd., a ujawniały się także w ograniczeniach prawa własności, w szczególności w przyjmowaniu błędnej koncepcji podziału własności na główną i użytkową itd. (w dalsze roztrząsania ideologii chrześcijańskiej i jej skutków nie mogę się tu wdawać).

Ale państwo patrymonialne upadło, a zwierzchnicy państw, monarchowie, skupili w swych rękach wszelką władzę; życie

gospodarcze krępowano różnymi coraz liczniejszymi ograniczeniami, co wystąpiło np. w ustroju cechów, wstrzymujących swobodny rozwój przemysłu. W ogólności **wolność jednostki** podupadała. Ograniczenia swobody dały się szczególnie we znaki odkąd państwa absolutne przeradzały się wybitnie w państwa policyjne, które przez swe organy mieszały się w różne dziedziny życia poddanych, a kontrolowały nie tylko ich działania, ale nawet sposób myślenia.

Przeciw takim objawom obudziła się i wzrastała reakcja, która pobudzana w ciągu wieku XVIII przez nauki wielkich francuskich encyklopedystów (Diderot, Montesquieu, J. J. Rousseau i inni) doprowadziła w r. 1789 do wybuchu rewolucji francuskiej. Rewolucja ta pod najgłośniejszym swym hasłem „wolności" znosi różne więzy z przeszłości. Jednakże uchyliła nie tylko ograniczenia szkodliwe, ale także i dobre i potrzebne. W tym procesie dziejowym została wskrzeszona pod hasłem wolności **starorzymska własność**, proprietas (właściwie — dominium), będąca zupełnie **egoistyczną własnością** (tym samym nastąpił wówczas jeszcze jeden — ale ostatni — akt recepcji prawa rzymskiego). Art. 17 deklaracji praw człowieka i obywatela głosił więc zasadę o „nietykalności własności", a w kilkanaście lat później autorowie kodeksu Napoleona wyrazili w art. 544, że własność jest „prawem korzystania z rzeczy i rozporządzenia nimi w sposób najbezwzględniejszy (de la manière la plus absolue), byleby nie czyniono z nich użytku przez ustawy albo przez regulaminy zabronionego", po czym art. 545 stanowi, iż „nikt nie może być zmuszony do odstąpienia swej własności, wyjąwszy na użytek publiczny i to za słusznym i uprzednim wynagrodzeniem". W ten tylko sposób i w tych granicach dopuszczono instytucję wywłaszczenia, prawu rzymskiemu prawie nieznaną.

Jak daleko prądy wolnościowe, na ideałach rewolucji francuskiej oparte, sięgały w ogólności, tego dowodzi między innymi ustawa francuska z dn. 27 czerwca 1791, zwana ustawą le Chapelier, która zakazywała nawet jakichkolwiek syndykatów czy związków zawodowych, żeby nie krępować nimi osobistej swobody jednostek. Przepisy ustawy Chapelier, przyjęte także w kilka lat później w Anglii, zniesione zostały we Francji ostatecznie dopiero w roku 1889.

Wolność tak szeroko pojmowana, ograniczała coraz więcej

zadania państwa do utrzymywania porządku wewnętrznego i obrony przeciw wrogowi zewnętrznemu („żeby państwo było tylko stróżem nocnym“). Pozostawiono zatem społeczeństwu swobodę w zakresie etyki, życia społecznego i gospodarczego (laisser faire, laisser passer, laisser aller). Takich poglądów bronili wybitni uczeni jak Bastiat, Smith, znacznie później Leroy - Beaulieu i tylu innych.

Prądy pełnej wolności, w rewolucji francuskiej głoszone, przywróciły między innymi także zasadniczą swobodę w zawieraniu umów. Lecz w tej dziedzinie pokazało się już rychło, że pełna wolność prowadzi do złych następstw w zakresie umów **o ludzką pracę.** Padły bowiem dawne ograniczenia dyktowane troską o pracującego człowieka, nadające układom charakter umów organizacji społecznej (przypominam znowu np. umowy z wasalami, umowy przepisane organizacjami cechów itp.), a tym samym umowy o pracę wracały do swego pierwowzoru starorzymskiego locationis conductionis operarum, w której, jako w umowie czysto wymiennej, praca była tylko — jak to było w państwie starorzymskim — towarem, kupowanym za cenę wskazaną jedynie egoistycznymi pobudkami i czynnikami ekonomicznymi stosunku podaży do poszukiwania, dalekimi od jakichkolwiek trosk o warunki utrzymania robotników i ich rodzin. Zgłaszających się do pracy zarobkowej były coraz liczniejsze zastępy, tak że kapitaliści, ludzkiej pracy potrzebujący, mogli cenę za towar, jakim była dostarczana praca obniżać nawet poniżej warunków minimum egzystencji pracowników. Pełna wolność w zawieraniu umów o pracę prowadziła więc pośrednio do **niewoli ekonomicznej** pracowników, zwłaszcza fizycznych, do rozdziału dochodu społecznego, urągającego najprostszym zasadom sprawiedliwości, a nawet ludzkości.

Przeciw takiemu stanowi rzeczy obudziły się prądy, dyktowane niewątpliwie humanitarnymi pobudkami, prowadzone przez „socjalistów“. Prądy te, doprowadziły po długich walkach, nieraz nawet krwawych, do wyników pomyślnych. Umowa o pracę przestawała być w przeważnej części prostym prywatno-prawnym kupnem ludzkiej pracy, za którą płacono, jak za każdy inny towar, a zmieniała się i zmieniła z biegiem czasu znowu w umowę z istotą „ludzką“, która szuka w ofiarowanej

pracy dla siebie i swej rodziny środków utrzymania, nie ustających także w razach przypadkowych przerw w pracy, np. skutkiem choroby — w umowę więc **organizacji społecznej,** w instytucję w wielkiej części publiczno-prawną, rozbudowaną ubocznie także przez tzw. ubezpieczenia społeczne. Jej piękny rozkwit występuje zwłaszcza w tzw. „układach zbiorowych" o pracę (odsyłam tu powtórnie — co do tych kwestyj — do wyżej powołanej mej książki „Zobowiązania w zarysie").

Jednakże ataki socjalistów, skierowane w pierwszej linii przeciw warunkom umów o pracę, zwróciły się równocześnie — co nas tu głównie obchodzi — także przeciw **instytucji własności.** W niej bowiem znaczna liczba socjalistów upatrywała pierwotne źródło niesprawiedliwości w rozdziale dochodu społecznego. Wszak już Proudhon, jeden ze starszych socjalistów z pierwszej połowy wieku XIX, nazwał własność kradzieżą (co przypomina nieco drastyczne enuncjacje św. Bazylego). A jeden z bardzo umiarkowanych socjalistów, jakim był Saint-Simon, pragnący zachować instytucję własności, żądał jej **uspołecznienia.**

Problem **uspołecznienia własności** poruszony został w wieku XIX także przez wszechstronnego myśliciela, matematyka, biologa, fizyka, chemika, astronoma, socjologa i filozofa, Augusta Comte'a, który szlachetnie pojmując własność, wyraził swą myśl w lapidarnym zdaniu: „...que nul n'a d'autre droit que celui de faire toujours son devoir", (że każdy — a więc i właściciel — ma i powinien mieć tylko **prawo spełniania zawsze swych obowiązków).** Jakkolwiek Comte umarł już z początkiem lat 50-tych przeszłego wieku, uważam go za duchowego protoplastę Leona Duguit.

III.

Z powyższych mych wywodów (wprawdzie bardzo skurtyzowanych) wynika, że problemy socjalizmu i funkcji własności zostają z sobą w najbliższym związku: socjalizm to ogólny i szeroki prąd, którego emanacją zupełnie łagodną jest uspołecznianie własności, przy zachowaniu zresztą tej instytucji, jako indywidualnej, a nie zbiorowej. Emanacją zaś skrajnie radykalną jest komunizm, połączony z równością pod względem materialnym wszystkich jednostek. Pierwszej emanacji, zwa-

nej funkcjonalizmem własności, zwolennikiem był Duguit, a w nieco innej formie przed nim Saint - Simon, drugiej — najgłośniejszym obrońcą był Marks ze swym towarzyszem Engelsem.

Duguit w książce, na którą się wyżej powołałem („Kierunki rozwoju prawa cywilnego od początku wieku XIX“), zajmuje się tak socjalizmem, jak i funkcjonalizmem własności, i w sposób przekonywujący stara się przedstawić, jak prawo cywilne ulega coraz więcej socjalizacji, a przy tym i funkcjonalizm własności robi postępy. Przejawów funkcjonalizmu w ogólności dopatruje się Duguit także poza własnością w różnych dziedzinach prawa cywilnego, nawet w prawach osobowości (droits de la personnalité). I tak np. samobójstwo, jak i pomoc przy nim, są według niego ciężkimi występkami, bo pozbawiają społeczeństwo tak cennego dobra, jakim jest każdy człowiek, który powinien służyć społeczeństwu; na każdej jednostce ciąży — ze względu na interes społeczeństwa — obowiązek kształcenia się w miarę możności, a przynajmniej do uczęszczania do szkoły powszechnej itp. Jak Duguit pojmuje funkcjonalizm własności, tu więcej nie piszę, bo to już przedstawiłem na wstępie.

Duguit jest przeciwnikiem kolektywizmu, bo jego urzeczywistnienie jest — zdaniem jego — możliwe tylko przy obniżeniu jednostek ludzkich do nędznych, prawie bezwolnych atomów. A Duguit jest jako Francuz — jak pisałem powyżej — szampionem wolności indywidualnej. Uznaje więc w pełni prawa wolnościowe, w konstytucjach państw nowoczesnych gwarantowane. A wychodząc z założenia, że taka wolność nie da się pogodzić z równością materialnego bytu obywateli, wyraża swą opozycję w bardzo drastyczny sposób. Duguit przyznaje jednak, że „wypadki przywiązania dóbr do pewnych zbiorowości, które mają doznawać ochrony prawnej, stają się coraz liczniejsze“. W tych słowach wyraził, że chociaż jest zwolennikiem indywidualnej własności, to jednak nie ogranicza jej pojęcia do takiej, która służy tylko jednemu człowiekowi, lecz rozszerza ją także na pewne zbiorowości, a więc na własność związków rodzinnych, korporacyj, spółdzielni itp. (p. jego książkę, j. w., str. 126).

Powyżej zaznaczyłem, że funkcjonalizm własności ma do pewnego stopnia ideowe podłoże już w religii chrześcijańskiej,

a zwłaszcza w naukach św. Tomasza z Akwinu. Czyż jednak funkcjonalizm nie był przed Duguit także w drodze ustawodawstwa tu i ówdzie w życie wprowadzony, chociażby w ograniczonym zakresie? Na to pytanie mogę dać odpowiedź pozytywną, ale ograniczę się przy niej do przytoczenia tylko kilku przykładów:

a) Eksploatacja najcenniejszych złóż mineralnych uważana była już w zamierzchłej przeszłości za tzw. królewszczyznę, tak że złoża takie nie były uważane jako części składowe nieruchomości, a tym samym za własność właścicieli nieruchomości, lecz za przedmiot odrębnej własności, należącej do panujących książąt. Oni dopiero udzielali wybranym przez siebie poddanym praw do eksploatacji złóż, a obdarzeni nimi stawali się właścicielami złóż i kopalni. Ale z własnością taką łączył się obowiązek należytego jej wykonywania. Niespełnianie tego obowiązku pociągało za sobą umorzenie własności.

Takie zasady przejęła także polska ustawa górnicza z r. 1930. I tak m. i. jej art. 174 stanowi, że jeżeli urząd górniczy nałożył ze względu na interes publiczny, na właściciela pola górniczego obowiązek wydobywania minerału podlegającego tzw. „woli górniczej", to w takim razie niespełnianie tego obowiązku pociąga za sobą odebranie własności górniczej.

b) Jeżeli wynalazca uzyskał patent t. j. prawo wyłącznej eksploatacji przemysłowej i zarobkowej swego wynalazku, zostaje on tym samym właścicielem patentu, ale z własnością tą łączy się obowiązek wykonywania patentu, a to pod grozą umorzenia patentu. Taki przepis mieści się także w polskim rozporządzeniu Prez. R. P. z r. 1928, które weszło w życie w miejsce ustawy z r. 1924: art. 13 nakłada na właściciela obowiązek wykonywania wynalazku w takiej rozciągłości, jaka odpowiada zapotrzebowaniu wewnętrznemu w Państwie. Niespełnianie tego obowiązku powoduje umorzenie patentu.

c) Według starych dekretów austriackich z dn. 17 kwietnia i 1 lipca 1784 r., jeżeli właściciel budynku mieszkalnego wcale o niego nie dba, lub właściciel gruntu rolnego grunta nie uprawia, albo nie korzysta zeń w inny sposób, natenczas należy uważać nieruchomość za opuszczoną przez właściciela i sprzedać ją licytacyjnie.

d) Według ustawy polskiej z r. 1920 poz. 165, znowelizowanej ustawą z r. 1921 poz. 513, niezagospodarowane, odłogiem leżące grunty, zdatne pod uprawę rolną, mają być przymusowo wydzierżawione takim osobom, które je uprawiać będą. Dalej w tym samym kierunku

idzie dekret obecnie obowiązujący z dn. 30 marca 1945 o przymusowym zagospodarowaniu pożytków rolnych (nr 11 D. U. poz. 59).

e) Duguit (j. w. na str. 138) powołuje się na dzieło Hauriou: Principes de droit public, według którego w koloniach francuskich na podstawie ustaw z lat 1810 i 1837 istnieje obowiązek uprawy gruntów przydzielonych Francuzom; kto tego obowiązku nie wypełnia, traci grunt w drodze wywłaszczenia.

IV.

W ostatniej części mych wywodów poruszam jeszcze zagadnienie aktualne, przez Duguit — o ile mi wiadomo — wyraźnie nie omówione, jakkolwiek pozostaje ono w związku z funkcjonalizmem własności.

Czy mianowicie z punktu widzenia solidarności społecznej i funkcjonalizmu własności, a więc dogmatów Duguit, uzasadnione jest dzielenie większych dóbr pożytkowych, jeżeli dobra te należą tylko do jednej lub kilku osób, i czy wtedy uzasadniony jest podział na małe przedmiotowe jednostki, które by służyć potem mogły własnościowo o wiele liczniejszym osobom?

Otóż szukającego odpowiedzi na to pytanie w poglądach ogólnych Duguit uderzy znamienna rzecz, że funkcjonalizm łączy on z **własnością**, czyli inaczej mówiąc, z samymi **dobrami**, pożytki przynoszącymi (wiadomo, że tak w języku francuskim potocznym, a nawet naukowym, jak i w innych językach miesza się pojęcia własności z ich przedmiotami), a nie z **osobami właścicieli.** Z tego wynika, że dobra produkcyjne, warsztaty wytwórcze jako takie powinny być w interesie powszechnym jak najlepiej pożytkowo wyzyskane, bez względu na to do kogo one należą. Nazwijmy to — pierwszym dezyderatem.

Wobec tego dezyderatu nie można zgodzić się z punktu widzenia socjalnego, np. na zamknięcie wielkiej fabryki płótna, dostarczającej olbrzymich mas tego towaru na targ po cenach niskich, aby produkcję powierzyć i oddać tzw. robocie chałupniczej, przy której — jak to ongi bywało — może jeszcze więcej osób znalazłoby zajęcie zarobkowe niż dotychczas w fabryce było zajętych robotników i pracowników umysłowych, ale produkcja zmniejszyłaby się, a podrożałby towar, co wyszłoby na szkodę powszechną.

Podobnie trzeba by odpowiedzieć na kwestię, czy można lub czy

należy podzielić — znowu z punktu widzenia socjalnego — wielki obszar ziemski, na którym istnieje dobrze zorganizowane gospodarstwo rolne, zatrudniające np. dwustu pracowników, gospodarstwo wyposażone w wygodne budynki, doskonałe maszyny i piękne inwentarze, a kierowane przez tęgich inżynierów rolnych, gospodarstwo przynoszące wielkie ilości doborowych wytworów i innych pożytków, — jeżeliby przez jego rozdrobnienie zmniejszyła się wydajność produkcji, co stało by się z krzywdą społeczeństwa, tak współczesnego, jak i przyszłych generacji, bo uległby zmniejszeniu „majątek narodowy".

Inną musiałaby być odpowiedź, gdyby wielki warsztat ziemski był źle administrowany, gdyby pożytków w odpowiedniej ilości nie przynosił, albo gdyby — nawet z ujmą gospodarstwa dobrze prowadzonego — okazała się konieczność powiększenia tak rozdrobnionych posiadłości, że nie przynosiłyby one, nawet przy intensywnej pracy, utrzymania ich właścicielom, a z punktu widzenia dobra społecznego byłyby obiektami biernymi, a nawet szkodliwymi.

Takie odpowiedzi — mniej więcej — dałby nam zapewne D u g u i t co do pierwszego dezyderatu. Nadmieniam jednak, że — mimo iż skłania się on wybitnie ku socjalizacji prawa prywatnego — jest jednak w gruncie rzeczy zbyt silnym zwolennikiem indywidualizmu, aby mógł wypowiedzieć się za ewentualnym projektem łączenia drobnych posiadłości włościańskich w jakieś wielkie obszary folwarczne, których dotychczasowi właściciele byliby wprawdzie współwłaścicielami, ale straciliby swoją dotychczasową niezawisłość majątkową. To naturalnie nie wyklucza, że D u g u i t byłby zwolennikiem reformy, mającej na celu komasację gospodarstw, z punktu widzenia majątku społecznego biernych.

Obok dezyderatu, dotyczącego najlepszego wyzyskania dóbr produkcyjnych w interesie społecznym, a więc obok dezyderatu funkcjonalizmu tych dóbr, istnieje równocześnie inny dezyderat — dezyderat socjalny wielkiej doniosłości, mający za przedmiot **sprawiedliwy rozdział dochodu społecznego.**

D u g u i t stosunkowo mało się nim zajmuje, ale w szczególności uznaje za celową instytucję układów zbiorowych pracy, podnosi jej zalety, zwłaszcza z tego punktu widzenia, że układy te w częściach normatywnych odbierają państwu i jego organom w pewnym zakresie władzę ustawodawczą, przenosząc ją na związki i organy autonomiczne, które tworzą w drodze ugodowej normy prawne, obowiązujące bezwzględnie. D u g u i t upatruje w tym postęp socjalizacji nie tylko w prawie prywat-

nym, ale i w prawie publicznym. Oto co pisze D u g u i t pod tym względem:

Dotychczas upatrywano normę porządku prawnego w ustawie, nadanej przez władzę zwierzchnią. W nowoczesnym znaczeniu norma ustawowa powstaje także w inny sposób. Klasyczny tego przykład występuje właśnie w instytucji **układów zbiorowych** pracy, których treść podniesiona jest do znaczenia prawa w znaczeniu przedmiotowym. Tak to zwierzchność państwa zanika w **prawie publicznym**, podobnie jak — „zanika w **prawie prywatnym** autonomia jednostki". (D u g u i t przy wyrazie „autonomia" ma na myśli oczywiście prawa w znaczeniu podmiotowym prywatne). Zanika zatem — według słów D u g u i t — w prawie publicznym starorzymskie i m p e r i u m, a w prawie prywatnym starorzymskie d o m i n i u m (str. 116 j. w.).

JAN WASILKOWSKI

WŁASNOŚĆ WEDŁUG PRAWA RZECZOWEGO

CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA

Publikowany wywód świetnego znawcy ujednoliconego polskiego prawa cywilnego, a zwłaszcza prawa rzeczowego, obejmuje ogólną charakterystykę instytucji własności według nowego prawa.

Wywód rozpada się na cztery części: I traktuje — o istotnych znamionach własności, II — o nabyciu i utracie własności przez jej przeniesienie oraz przez zasiedzenie, III — o współwłasności, IV — o własności czasowej.

Czytelnicy, jak mniemamy, zgodzą się z poglądem, że następujący dalej wywód doskonale wprowadza do dalszych pogłębionych studiów nad istotą i przejściem własności według nowego prawa rzeczowego. **(Red.)**

I.

Art. 28 pr. rzecz., który ustala istotne znamiona własności, brzmi jak następuje: „Właściciel może w granicach przez ustawy określonych korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób oraz rozporządzać rzeczą".

Na pierwszy rzut oka mógłby nasuwać się zarzut, że sformułowanie tego podstawowego przepisu nie uwzględnia dostatecznie głębokiej przemiany, której uległy w Polsce poglądy na społeczną rolę własności prywatnej i która znalazła wyraz w szeregu aktów ustawodawczych odrodzonej Rzeczypospolitej, przede wszystkim w ustawie o reformie rolnej oraz w ustawie

o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej [1]). Jednakże zarzut taki polegałby na nieporozumieniu.

Jak wiadomo, ewolucja, polegająca na coraz silniejszej ochronie interesu społecznego w dziedzinie stosunków majątkowych, przejawia się głównie w przepisach prawa publicznego. Przyczyną tego zjawiska, na które zwracano uwagę już bardzo dawno, jest zasadnicza różnica między techniką prawa publicznego i techniką prawa prywatnego. Ilekroć przeważy zapatrywanie, iż pewna grupa stosunków majątkowych, objęta dotychczas prawem prywatnym, powinna być kształtowana przy bezpośredniej ingerencji Państwa, pociąga to za sobą całkowite lub częściowe przerzucenie tych stosunków do dziedziny prawa publicznego, albowiem technika właściwa prawu prywatnemu przestaje być dla nich odpowiednią [2]). Wynika stąd, że prawo rzeczowe, będące częścią prawa prywatnego, nie może objąć całokształtu zagadnienia własności, jako formy prawnej korzystania z dóbr materialnych; ogranicza się ono w zasadzie do uregulowania tego zagadnienia ze stanowiska prawa prywatnego, przy pomocy techniki, która charakteryzuje tę gałąź prawodawstwa. Art. 28 pr. rzecz. wyraża tę myśl z należytą ścisłością, albowiem — gdy chodzi o granice własności — odwołuje się do ogółu ustaw obowiązujących.

Trzeba również podkreślić, że przepis art. 28 pr. rzecz., podobnie jak inne przepisy o własności zawarte w prawie rzeczowym, powinien być tłumaczony w związku z ogólną normą, która określa sposób wykonywania praw prywatnych i granice ich ochrony (art. 5 przepisów ogólnych prawa cywilnego). Wobec tej normy ogólnej akcentowanie momentów społecznych

---

1) Sformułowanie art. 28 pr. rzecz. jest zbliżone do sformułowania art. 641 kod. cyw. szwajc. lub § 903 kod. cyw. niem., jednakże z zastrzeżeniem tej istotnej różnicy, że oba powołane teksty obce kładą nacisk na swobodę właściciela w zakresie korzystania z rzeczy („nach seinem Belieben"). Znacznie większa jest różnica między ujęciem art. 28 a ujęciem odpowiednich tekstów kod. Napoleona (art. 544), kod. cyw. austr. (§ 354) i pruskiego Landrecht'u (I, tyt. VIII, § 1).

2) Jako jeden z klasycznych przykładów może tu służyć ewolucja prawa agrarnego w Polsce. Por. co do omawianej kwestii Fr. Geny, Les bases fondamentales du droit civil en face des théories de L. Duguit (Revue trim. de droit civil, rocznik 1922).

w przepisach o prawie własności jest potrzebne tylko w odniesieniu do pewnych zagadnień konkretnych (zob. np. art. 95 § 2 pr. rzecz.).

Spośród przepisów **o treści i wykonywaniu własności** (dział I, tyt. III, art. 28—42) tylko dwa artykuły (28 i 29) odnoszą się zarówno do nieruchomości, jak i do rzeczy ruchomych. Pozostałe przepisy dotyczą wyłącznie **nieruchomości.** Art. 30 określa przestrzenne granice własności gruntowej. Art. 31—42 normują stosunki, wynikające z faktu sąsiedztwa gruntów.

Uprawnienie do **rozporządzania** rzeczą nie może być wyłączone ani ograniczone przez czynności prawne, wyjąwszy przypadki przewidziane w ustawie (art. 9 § 1 przep. og. prawa cyw.; gdy chodzi o wyjątki, zob. np. art. 93 § 2 pr. rzecz.). W związku z powyższą zasadą art. XXXVIII przep. wpr. pr. rzecz. postanawia, że ograniczenia możności rozporządzania nieruchomością, wynikające z czynności prawnych zawartych przed wejściem w życie prawa rzeczowego, tracą moc, chyba że są oparte na obowiązujących nadal przepisach szczególnych.

Art. 9 przep. og. prawa cyw. nie wyłącza dopuszczalności zobowiązania, że właściciel nie dokona oznaczonych rozporządzeń rzeczą (§ 2 tegoż artykułu). Naruszenie takiego zobowiązania pociąga za sobą odpowiedzialność wobec drugiej strony, stosownie do przepisów kodeksu zobowiązań (art. 239 i nast.), natomiast nie ma wpływu na skuteczność rozporządzenia w zakresie prawa rzeczowego [3]). Kwestia, czy świadomość naruszenia interesów drugiej strony może uzasadniać odpowiedzialność osoby trzeciej, która weszła w czynność z właścicielem, powinna być rozstrzygana na podstawie przepisów o czynach niedozwolonych (art. 134 i nast. kod. zobow.).

W przypadkach szczególnych ustawa uznaje zobowiązania omawianego typu za niedopuszczalne (zob. np. art. 199 i 261 pr. rzecz.).

---

3) Prawo rzeczowe nie przyjęło konstrukcji i u s a d r e m; art. 343 kod. zobow., który sankcjonował tę konstrukcję w przypadku prawa odkupu, został uchylony przez art. XIV pkt. 1 przep. wpr. pr. rzeczowe. Jednakże niektóre roszczenia osobiste mogą uzyskać skuteczność względem osób trzecich przez ujawnienie w księdze wieczystej (art. 290—295 pr. rzecz.; zob. także art. 98 i 103 pr. rzecz.).

II.

Gdy chodzi o **nabycie i utratę własności,** prawo rzeczowe normuje: przeniesienie własności, zasiedzenie, d e r e l i c t i o, nabycie własności rzeczy niczyjej, znalezienie, nabycie t. zw. skarbu, nabycie własności przychodów, połączenie, pomieszanie, przeistoczenie. Inne przypadki nabycia i utraty własności są uregulowane w osobnych przepisach, w szczególności w prawie spadkowym, w prawie małżeńskim majątkowym, w kodeksie handlowym, w prawie morskim, w ustawie wodnej, w prawie górniczym, w prawie łowieckim, w kodeksie postępowania cywilnego, w przepisach o przebudowie ustroju rolnego, w przepisach o wywłaszczeniu.

W niniejszym szkicu trzeba ograniczyć się do charakterystyki dwóch przypadków szczególnie doniosłych, mianowicie — przeniesienia własności i zasiedzenia.

1. Art. 43 pr. rzecz. sankcjonuje zasadę **przejścia własności** s o l o c o n s e n s u. Zarówno co do nieruchomości, jak i co do rzeczy ruchomych przeniesienie własności następuje z mocy samej umowy między właścicielem i nabywcą.

Przeniesienie własności nieruchomości podlega następującym rygorom:

a) Umowa przenosząca własność powinna obejmować **podstawę prawną świadczenia** (art. 44 § 1 pr. rzecz.), to jest powinna mieć charakter umowy przyczynowej (kauzalnej), jak np. sprzedaż, darowizna, umowa o dożywocie w rozumieniu art. 599 kod. zobow. Umowa abstrakcyjna (powzdanie prawa niemieckiego) byłaby bezskuteczna. Jeżeli umowa o przeniesienie własności zostaje zawarta w wykonaniu istniejącego uprzednio zobowiązania zbywcy (np. zobowiązania z zapisu — art. 113 pr. spadkowego, zobowiązania przewidzianego w art. 73 § 2 pr. rzecz.), powinna obejmować uznanie tego zobowiązania (art. 44 § 2 pr. rzecz.).

b) Przeniesienie własności nieruchomości nie może nastąpić z **zastrzeżeniem warunku lub terminu,** wyjąwszy przypadki przewidziane w ustawie (art. 45 § 1 pr. rzecz.); przepis ten nie dotyczy obligacyjnych skutków umowy zawartej z zastrzeżeniem warunku lub terminu (zob. np. art. 305, 346 kod. zobow.); jednakże rzeczowe skutki takiej umowy nastąpią dopiero

z chwilą, gdy strony wyrażą bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności (art. 45 § 2 pr. rzecz.[4]). Wyjątki od zasady, określonej w art. 45, są przewidziane np. w prawie spadkowym (zob. art. 120—125) i w art. 100 pr. rzecz.

c) Umowa o przeniesienie własności nieruchomości winna być pod nieważnością zawarta w **formie aktu notarialnego.** To samo dotyczy zgody na przejście własności, wyrażonej w wykonaniu umowy, która została zawarta z zastrzeżeniem warunku lub terminu (art. 46 pr. rzecz.).

Jeżeli zbywca nieruchomości nie jest właścicielem, umowa o przeniesienie własności nieruchomości nie może mieć w zasadzie skutków rzeczowych, albowiem według art. 43 pr. rzecz. własność zbywcy stanowi jedną z istotnych przesłanek rozporządzenia. Jednakże zasada n e m o p l u s i u r i s i n a l i u m t r a n s f e r r e p o t e s t q u a m i p s e h a b e t ulega ograniczeniu przez przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 20—22 pr. rzecz.); nabywca uzyskuje zatem własność mimo braku własności po stronie zbywcy, jeżeli zbywca jest wpisany w księdze wieczystej jako właściciel, a nabywca zawarł umowę pod tytułem obciążliwym, nie wiedząc o niezgodności księgi wieczystej ze stanem prawno-materialnym. Wobec zasady, że rękojmia wiary publicznej nie osłania rozporządzeń pod tytułem darmym (art. 20 i n f i n e), umowa o przeniesienie własności, stanowiąca n e g o t i u m m i x t u m c u m d o n a t i o n e, może mieć jako skutek powstanie współwłasności między nabywcą w dobrej wierze (w rozumieniu art. 22 pr. rzecz.) i niewpisanym właścicielem. Ze sformułowania art. 20 wynika, że dowód bezpłatności rozporządzenia (albo granic w jakich należy je uważać za bezpłatne) obciąża niewpisanego właściciela.

Wpis nabywcy do księgi wieczystej nie należy do przesłanek przeniesienia własności (art. 43 pr. rzecz.; co do wyjątku przewidzianego w art. 101 i 107 zob. niżej IV. 4). Także i w innych przypadkach nabycie własności nieruchomości nie jest uzależnione od wpisu. Jednakże z całokształtu przepisów prawa

[4]) „Zgoda" przewidziana w art. 45 § 2 nie jest samoistną czynnością prawną, lecz składnikiem umowy o przeniesienie własności w rozumieniu art. 44. W oderwaniu od umowy przyczynowej nie miałaby żadnego skutku.

rzeczowego i prawa o księgach wieczystych można wyprowadzić wniosek, że sytuacja niewpisanego właściciela jest sytuacją w pewnym sensie ułomną, traktowaną przez ustawodawcę jako stan anormalny. W szczególności należy zwrócić uwagę na kwestie następujące:

a) aż do chwili złożenia wniosku o wpis (art. 17 pr. rzecz. i art. 38 pr. o ks. wiecz.) nabywca jest narażony na niebezpieczeństwo utraty własności lub obciążenia nieruchomości wskutek rozporządzeń zbywcy, jeżeli zbywca jest wpisany w księdze jako właściciel (art. 20—22 pr. rzecz.);

b) nabywca niewpisany nie może czynić rozporządzeń, których przesłanką jest dokonanie wpisu w księdze (art. 27 pr. o ks. wiecz.); należą tu, między innymi, rozporządzenia takie, jak ustanowienie hipoteki lub ciężaru realnego (art. 192 i 280 pr. rzecz.), zmiana treści praw ciążących na nieruchomości i wpisanych do księgi wieczystej (art. 115 pr. rzecz.), zastrzeżenie pierwszeństwa (art. 123 pr. rzecz.);

c) rozporządzenia, które mogą być dokonane przez niewpisanego nabywcę (to jest te, które dochodzą do skutku niezależnie od wpisu, jak przeniesienie własności lub ustanowienie służebności albo użytkowania), mają tę niższość w porównaniu z rozporządzeniami osoby wpisanej jako właściciel, że nie osłania ich w żadnym przypadku rękojmia wiary publicznej, albowiem przepisy o rękojmi dotyczą tylko rozporządzeń w p i s a n y m i prawami (art. 20 i 21);

d) sytuacja niewpisanego nabywcy jest niekorzystna także gdy chodzi o dowód własności (art. 18 § 1 pr. rzecz.); w szczególności domniemanie prawa, wynikające z posiadania nieruchomości, nie ma mocy przeciwko domniemaniu, wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej (art. 300 § 2 pr. rzecz.);

e) co do innych jeszcze ujemnych skutków braku wpisu — zob. np. art. 19 w zestawieniu z art. 46, art. 50 w zestawieniu z art. 51, art. 204 pr. rzecz.

Prawo o księgach wieczystych przewiduje w art. 29 i 41 pewne rygory formalne, których celem jest **ujawnienie** zmiany właściciela. Art 29 wkłada na niewpisanego właściciela obowiązek złożenia wniosku o wpis pod sankcją grzywny. Według art. 41 notariusz, który sporządził umowę przenoszącą własność nieruchomości, obowiązany jest z urzędu przesłać w ciągu ty-

godnia wypis aktu do sądu prowadzącego właściwą księgę wieczystą, wraz z wnioskiem o dokonanie wpisu nabywcy (umocowanie notariusza do złożenia wniosku wynika z art. 40 pr. o ks. wiecz.).

Przeniesienie własności rzeczy **ruchomej** nie jest uzależnione od żadnych szczególnych rygorów. Gdy chodzi o własność zbywcy, jako o przesłankę przeniesienia własności (art. 43 pr. rzecz.), zasada nemo plus iuris... ulega — podobnie jak przy nieruchomościach — ograniczeniu w interesie obrotu gospodarczego. Mianowicie gdy osoba nieuprawniona do rozporządzania rzeczą ruchomą zbyła rzecz i wydała ją nabywcy, nabywca uzyskuje własność rzeczy, chyba że działa w złej wierze (art. 48 § 1 pr. rzecz.). Nabycie własności nie następuje w tym przypadku solo consensu, lecz opiera się na dwóch odrębnych przesłankach, którymi są: umowa i wydanie rzeczy (to jest przeniesienie posiadania w rozumieniu art. 307 pr. rzecz.). Wynika stąd, że chwilą stanowczą dla oceny dobrej lub złej wiary nabywcy jest chwila wydania rzeczy.

Ochrona nabywcy rzeczy ruchomej przewidziana w art. 48 § 1 ma szerszy zakres aniżeli rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. W szczególności rozciąga się ona także na nabycie pod tytułem darmym (z zastrzeżeniem roszczeń z tytułu niesłusznego zbogacenia, arg. art. 125 kod. zobow.). Natomiast zła wiara nabywcy, która wyłącza ochronę, nie jest ujęta w tak wąskie granice, jak w przypadku rękojmi wiary publicznej (art. 22 § 1 pr. rzecz.).

Gdy chodzi o rzeczy utracone przez właściciela wbrew jego woli, art. 48 § 2 pr. rzecz. sankcjonuje tradycyjne vitium rei: przed upływem lat trzech od chwili utraty rzeczy nabycie ex fide bona nie jest możliwe. Ograniczenie to nie dotyczy jednak pieniędzy i dokumentów na okaziciela, ani rzeczy sprzedanych na licytacji publicznej.

2. W odniesieniu do nieruchomości ustawa sankcjonuje dwa rodzaje **zasiedzenia:** usucapio secundum tabulas i usucapio contra tabulas.

Zasiedzenie **przez posiadacza wpisanego** w księdze wieczystej jako właściciel — wiąże się z ograniczonym znaczeniem wpisu jako przesłanki nabycia i utraty praw rzeczowych. Jeżeli wpis nastąpił bez ważnej podstawy, osoba wpisana jako właści-

ciel nie jest mimo wpisu właścicielem [5]). Jednakże gdy kto jest od lat dziesięciu wpisany i ma od lat dziesięciu nieruchomość w posiadaniu, nabywa własność, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 51 § 1 pr. rzecz.). Usucapio secundum tabulas usuwa zatem niezgodność księgi wieczystej ze stanem prawno-materialnym.

Zasiedzenie **przeciwko wpisanemu właścicielowi** (lub jego niewpisanemu następcy prawnemu) następuje wskutek posiadania dwudziestoletniego, chyba że posiadanie było uzyskane w złej wierze (art. 50 § 1 pr. rzecz.). Zasiedzenie takie odpowiada uzasadnionym potrzebom społeczno-gospodarczym (ochrona tych, którzy przez długi okres czasu wykonywują faktycznie funkcje właściciela) oraz pewnym potrzebom techniczno-organizacyjnym (położenie kresu komplikacjom wynikającym z wadliwego funkcjonowania ksiąg wieczystych, zwłaszcza w przypadku „ksiąg martwych“). Nabywca własności przez zasiedzenie przeciwko księdze korzysta ze szczególnej ochrony, przewidzianej w art. 47 pr. rzecz.

Co do obu rodzajów zasiedzenia należy zauważyć:

a) posiadanie, o którym mowa w art. 50 i 51 pr. rzecz., jest posiadaniem w rozumieniu art. 296 § 1 pr. rzecz., to jest faktycznym wykonywaniem treści prawa własności („posiadaniem pod tytułem właściciela“);

b) chwilą stanowczą dla oceny dobrej lub złej wiary posiadacza jest chwila objęcia nieruchomości w posiadanie — mala fides superveniens non nocet;

c) t. zw. „tytuł posiadania“ nie ma samoistnego znaczenia; kwestia „tytułu“ jest objęta zagadnieniem dobrej lub złej wiary;

d) po upływie lat trzydziestu przy zasiedzeniu contra tabulas, a lat dwudziestu przy zasiedzeniu secundum tabulas, nie można zarzucać posiadaczowi złej wiary (art. 50 § 2 i art. 51 § 2 pr. rzecz.);

---

[5]) Wpis do księgi wieczystej stanowi w niektórych przypadkach jedną z przesłanek nabycia, zmiany lub utraty prawa, natomiast w żadnym przypadku nie ma charakteru przesłanki samoistnej. T. zw. „prawomocność formalna wpisu“ jest pojęciem nieznanym prawu polskiemu (zob. zwłaszcza art. 18, 23, 51, 127, 128 § 2, 113, 114, 115, 120 § 1, 125 § 1 pr. rzecz.).

e) stwierdzenie zasiedzenia następuje według przepisów art. 19 i 20 dekretu o postępowaniu niespornym z zakresu prawa rzeczowego;

f) co do okresu przejściowego — zob. art. XXXIII i XXXIV przep. wpr. pr. rzecz.

Roszczenia, wynikające z własności nieruchomości, nie ulegają **przedawnieniu**, z wyjątkiem roszczeń o naprawienie szkody (art. 58 pr. rzecz.). Wynika stąd, że „dawność" pociąga za sobą utratę roszczenia przeciwko posiadaczowi nieruchomości (r e i v i n d i c a t i o) dopiero z chwilą, gdy posiadacz uzyskał własność przez zasiedzenie.

Kto posiada rzecz **ruchomą** przez lat trzy, nabywa jej własność, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 52 pr. rzecz.). Wobec art. 48 pr. rzecz. praktyczna doniosłość zasiedzenia ruchomości jest bardzo ograniczona.

Roszczenia, wynikające z własności rzeczy ruchomych, nie są wyjęte spod przedawnienia (art. 59 pr. rzecz.). Jednakże w braku normy analogicznej do art. 128 § 1 i 137 pr. rzecz. — przedawnienie roszczenia przeciwko posiadaczowi (r e i v i n d i c a t i o) nie pociąga za sobą utraty własności; własność istnieje nadal jako prawo ułomne. Wobec art. 48 i 52 pr. rzecz. kwestia ta ma znaczenie minimalne.

III.

Współwłasność unormowana w prawie rzeczowym jest współwłasnością w częściach idealnych (ułamkowych) — c o n d o m i n i u m p r o p a r t e i n d i v i s a. Współwłasność innego typu (współwłasność „łączna"), wynikająca ze szczególnych stosunków osobistych między współuprawnionymi, jest uregulowana w przepisach, które dotyczą tych stosunków (przepisy o wspólności majątkowej między małżonkami, przepisy o spółkach nie mających osobowości prawnej).

Głównym źródłem współwłasności w częściach idealnych jest spadkobranie (art. 59 pr. spadk.). Współwłasność powstaje także na podstawie czynności prawnych (np. przez przeniesienie własności na rzecz kilku osób niezwiązanych umową spółki). Szczególnym źródłem współwłasności może być nabycie z mocy przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (n e g o t i u m m i x t u m, zob. wyżej — II, 1). W odniesieniu do rzeczy ruchomych należy wymienić przypadki połączenia i pomieszania (art. 75 pr. rzecz.).

Prawo rzeczowe traktuje współwłasność jako stan przejściowy (ze względów psychologicznych i gospodarczych). Art. 93 przyznaje każdemu ze współwłaścicieli roszczenie o zniesienie współwłasności, bez względu na wolę pozostałych współwłaścicieli. Roszczenie to można wyłączyć tylko na krótki okres czasu (w zasadzie nie dłuższy niż lat pięć). Jednakże wobec tego, że w praktyce niepodzielność będzie często stanem długotrwałym, ustawodawca stara się ją zorganizować i poświęca jej stosunkowo znaczną ilość przepisów.

Należy rozróżnić stosunek współwłaściciela do części idealnej (udziału) i stosunek do rzeczy wspólnej jako do całości.

1. Część idealna rzeczy jest przedmiotem swobodnej dyspozycji współwłaściciela. Każdy współwłaściciel może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli, w szczególności może udział zbyć lub obciążyć (art. 79 pr. rzecz.). W odniesieniu do nieruchomości obciążenie udziału może polegać na ustanowieniu użytkowania, hipoteki i (m. zd.) ciężaru realnego, w odniesieniu zaś do rzeczy ruchomych na ustanowieniu użytkowania i zastawu. W razie sprzedaży udziału służy pozostałym współwłaścicielom prawo pierwokupu, chyba że kupującym jest inny współwłaściciel albo jego przypuszczalny spadkobierca ustawowy (art. 80 pr. rzecz.). Skuteczność rozporządzeń udziałem we współwłasności wynikającej ze spadkobrania jest ograniczona przepisem art. 58 pr. spadkowego. Co do egzekucji z części idealnej — zob. art. 729[5]—729[9] kod. post. cyw. w brzmieniu art. XV pkt. 14 przep. wpr. pr. rzecz.

2. W odniesieniu do **rzeczy wspólnej** położenie prawne współwłaściciela można scharakteryzować, jak następuje:

a) Każdy współwłaściciel jest uprawniony do współposiadania rzeczy oraz do jej używania i korzystania z niej w zakresie, który nie wyłącza takiegoż używania i korzystania przez pozostałych współwłaścicieli (art. 90 pr. rzecz.); ma prawo do pożytków i innych przychodów z rzeczy w stosunku do wielkości swojego udziału i w tym samym stosunku ponosi wydatki związane z rzeczą (art. 91 § 1 i art. 92 pr. rzecz.); może wykonywać czynności, zmierzające do zachowania wspólnego prawa wszystkich współwłaścicieli (art. 89 pr. rzecz.), w szczególności może dochodzić roszczeń wynikających z własności rzeczy, jak przede wszystkim r e i v i n d i c a t i o i a c t i o n e g a t o r i a.

b) Gdy chodzi o rozporządzenia rzeczą wspólną i inne czynności, przekraczające zakres zwykłego zarządu, obowiązuje zasada jednomyślności współwłaścicieli z tym zastrzeżeniem, że w braku jednomyślności większość może żądać rozstrzygnięcia przez sąd (art. 82 pr. rzecz. oraz art. 2, 3 i 15 dekretu o post. niesp. z zakresu pr. rzecz.). Przepisy o zarządzie sankcjonują zasadę większości z zastrzeżeniem ingerencji sądu w celu ochrony interesów mniejszości (art. 83 § 2 i art. 84 pr. rzecz.). W braku większości, np. w częstych przypadkach współwłasności po połowie, każdy współwłaściciel może żądać rozstrzygnięcia przez sąd (art. 83 § 2 pr. rzecz.). Większość oblicza się według wielkości udziałów (art. 85 pr. rzecz.).

Co do sprawowania zarządu zob. art. 83 § 1, 84—88 pr. rzecz., art. 2—15 dekretu o post. niesp. z zakresu pr. rzecz. oraz art. 14 pkt. 2 i art. 15 przep. og. pr. cyw.

c) Roszczenia współwłaścicieli wynikające z umowy, która określa zarząd i sposób korzystania z nieruchomości, mogą być ujawnione w księdze wieczystej (art. 98 pr. rzecz.). Uzyskują one przez to skuteczność względem każdego nabywcy udziału (art. 291 pr. rzecz.); nie dotyczy to jednak przypadku nabycia udziału w trybie egzekucji (art. 720^4 kod. post. cyw. w brzmieniu art. XV pkt. 9 przep. wpr. pr. rzecz.).

Zniesienie współwłasności może nastąpić albo na mocy porozumienia między współwłaścicielami, albo — w braku jednomyślności współwłaścicieli — na mocy orzeczenia sądu.

W przypadku pierwszym zniesienie współwłasności może dojść do skutku bądź przez podział rzeczy w naturze, chyba że przepisy szczególne nie pozwalają na taki podział (zob. art. 95 pr. rzecz.), bądź przez skup udziałów przez jednego ze współwłaścicieli, bądź wreszcie przez sprzedaż rzeczy z wolnej ręki albo z licytacji. Zniesienie współwłasności przez podział w naturze jest szczególnym przypadkiem przeniesienia własności (zasada retroakcji działów — art. 883 kod. Napoleona — nie jest prawu polskiemu znana); umowa o podział nieruchomości podlega zatem rygorowi formy notarialnej.

Zniesienie współwłasności z mocy orzeczenia sądu powinno w zasadzie nastąpić przez podział w naturze. Sąd może zarządzić wyrównanie nieznacznych różnic wartości przez dopłaty pieniężne, a przy podziale nieruchomości może także zarządzić

obciążenie niektórych części służebnościami na rzecz innych części (art. 96 pr. rzecz.). W razie niemożności dokonania podziału w naturze sąd nakaże sprzedaż rzeczy wspólnej (zob. art. 95 i 97 pr. rzecz., a co do postępowania art. 29—48 dekretu o post. niesp. z zakresu pr. rzecz.)

IV.

Według art. 100 pr. rzecz. przeniesienie własności nieruchomości przez Skarb Państwa albo przez związek samorządu terytorialnego lub inną osobę prawną prawa publicznego może nastąpić z zastrzeżeniem, że z upływem oznaczonego terminu własność powróci samym przez się prawem do zbywcy. Zastrzeżony termin nie może być krótszy niż lat trzydzieści ani dłuższy niż lat ośmdziesiąt; przedłużenie tego terminu jest dopuszczalne.

Przepis art. 100 wprowadza wyjątek od ogólnej zasady, wyrażonej w art. 45, mianowicie przyznaje podmiotom prawa publicznego uprawnienie do alienacji nieruchomości z zastrzeżeniem terminu a d q u e m; termin a q u o nie jest dopuszczalny. W powyższym zakresie prawo rzeczowe sankcjonuje w odniesieniu do nieruchomości własność podzieloną według okresów czasu. Własność taka nosi ustawową nazwę: **własność czasowa.**

W ujęciu najbardziej ogólnym organizacja własności czasowej przedstawia się, jak następuje:[6])

1. Wskutek zbycia z zastrzeżeniem terminu a d q u e m zbywca przestaje być właścicielem. Jego stosunek prawny do nieruchomości, wynikający z faktu, iż z upływem terminu własności powróci do niego i p s o i u r e, został skonstruowany przez ustawę jako szczególne prawo na rzeczy cudzej, oznaczone nazwą: **prawo powrotu** (art. 108 pr. rzecz.).

Prawo powrotu jest prawem zbywalnym. Może być także przedmiotem innych rozporządzeń, w szczególności może ulec obciążeniu użytkowaniem (art. 162 pr. rzecz.) lub zastawem (art. 269 pr. rzecz.); jednakże obciążenie takie wydaje się mało prawdopodobnym ze względu na szczególny charakter prawa

---

[6]) Charakterystykę własności czasowej z punktu widzenia polityki ustawodawczej zawiera mój artykuł ogłoszony w „Demokratycznym Przeglądzie Prawniczym", rocznik 1946, nr 8.

i osoby uprawnionej. Do rozporządzeń prawem powrotu stosuje się ogólne przepisy tytułu IV. W razie sprzedaży prawa powrotu służy właścicielowi czasowemu prawo pierwokupu, chyba że kupującym jest Skarb Państwa lub inna osoba prawna prawa publicznego (art. 109 pr. rzecz.). Jeżeli prawo powrotu przeszło na osobę prywatną, przedłużenie terminu własności czasowej nie jest dopuszczalne (art. 110 pr. rzecz.).

Prawo powrotu wygasa wskutek zniesienia przez czynność prawną (art. 125 pr. rzecz.) oraz wskutek połączenia w jednej osobie przymiotu uprawnionego i przymiotu właściciela czasowego (*confusio*). W przypadku takim własność czasowa zmienia się we własność nieograniczoną terminem. Wygaśnięcie prawa powrotu wskutek przedawnienia (art. 128 pr. rzecz.) nie jest możliwe, z nadejściem terminu zastrzeżonego w umowie zbycia (art. 100 pr. rzecz.) uprawniony staje się bowiem *ipso iure* właścicielem; jeżeli więc nieruchomość pozostaje nadal w posiadaniu osoby, która była właścicielem czasowym, „dawność" może polegać tylko na zasiedzeniu.

Egzekucja przeciwko właścicielowi czasowemu nie ma wpływu na prawo powrotu (art. 729[4] kod. post. cyw. w brzmieniu art. XV pkt. 13 przep. wpr. pr. rzecz.).

2. Nabywca nieruchomości uzyskuje własność ograniczoną co do **czasu** trwania, lecz pełną w zasadzie co do **treści.** Może nieruchomością rozporządzać w takim samym zakresie, jak właściciel nieograniczony terminem, z tą jedynie różnicą, że skuteczność jego rozporządzeń będzie ograniczona terminem *ad quem*, stanowiącym kres własności czasowej. Uprawnienie właściciela czasowego do rozporządzania nieruchomością podlega ogólnej normie art. 9 przep. og. pr. cyw.

Gdy chodzi o **korzystanie** z nieruchomości, *ustawowy zakres* uprawnień właściciela czasowego przedstawia się podobnie, jak zakres uprawnień właściciela nieograniczonego terminem (art. 106 zd. 1 pr. rzecz.). Pewne ścieśnienie tego zakresu, przewidziane w interesie uprawnionego do powrotu (art. 106 zd. 2 pr. rzecz.), nie uzasadnia wniosku, że z punktu widzenia konstrukcji własność podzielona według okresów czasu jest *eo ipso* własnością podzieloną pod względem treści. Ograni-

czenie uprawnień właściciela w zakresie dyspozycyj faktycznych stanowi nieuniknione następstwo każdego obciążenia rzeczy na korzyść osoby trzeciej; łączy się ono e x l e g e z obciążeniami wszelkiego typu, jest bowiem konieczną przesłanką ich ochrony [7]). Skoro więc „prawo powrotu" zostało uznane przez ustawę za prawo rzeczowe na cudzej nieruchomości, przepis art. 106 zd. 2 ma z punktu widzenia konstrukcji charakter podobny, jak np. przepis art. 218 dotyczący ochrony hipoteki.

Istnieje pogląd, że konstrukcja własności podzielonej według okresów czasu opiera się na fikcji, że mianowicie własność ograniczona terminem jest w istocie szczególnym prawem na rzeczy cudzej. Co do tego poglądu należy zauważyć, iż pojęcie własności, tak samo jak pojęcie każdego innego prawa podmiotowego, stanowi tylko konstrukcję techniczną, która ma służyć określonym celom społeczno-organizacyjnym [8]). Nie chodzi więc o to, czy „wieczystość" własności wynika z jej rzekomej istoty, określonej w oderwaniu od konkretnego ustawodawstwa, lecz o to, czy jest ona ustawowym znamieniem własności na gruncie pewnej l e x l a t a.

W prawie polskim, ograniczenia uprawnień właściciela czasowego w zakresie rozporządzeń (ograniczenie ich skuteczności terminem a d q u e m) oraz w zakresie dyspozycyj faktycznych (w celu zachowania wartości nieruchomości) są uwarunkowane — z punktu widzenia konstrukcji — istnieniem prawa powrotu, jako prawa obciążającego nieruchomość. W razie wygaśnięcia prawa powrotu (wskutek zniesienia przez czynność prawną albo wskutek c o n f u s i o) wymienione ograniczenia odpadną, a własność czasowa zmieni się i p s o i u r e we własność „wieczystą". Natomiast żadne prawo na rzeczy cudzej nie może ulec podobnej przemianie, albowiem ograniczony zakres uprawnień, stanowiących treść takiego prawa, należy do jego istotnych znamion ustawowych.

---

[7]) Zasada powyższa jest wyrażona e x p r e s s i s v e r b i s w § 903 kod. cyw. niem.; przepis ten zastrzega, iż granicą uprawnień właściciela są także prawa osób trzecich. W art. 28 pr. rzecz. to zastrzeżenie jest objęte formułą: „w granicach przez ustawy określonych".

[8]) Por. F r. G e n y, S c i e n c e e t T e c h n i q u e e n d r o i t p r i v é p o s i t i f, tom III, str. 212—257, Paryż 1921.

Tylko o własności można powiedzieć, że jej cechą charakterystyczną jest nie tyle zakres uprawnień, jakie mieści w sobie w danej chwili, ile zakres uprawnień, jakie objąć może [9]).

3. Sposób korzystania z nieruchomości przez właściciela czasowego może być określony w **umowie** (art. 103 zd. 1 pr. rzecz.). Jeżeli w myśl porozumienia między zbywcą i nabywcą nieruchomość jest przeznaczona na cele budowlane, umowa zbycia powinna regulować kwestie wymienione w art. 105 pr. rzecz. (przepis ten stanowi ius cogens). Roszczenia zbywcy, wynikające z zastrzeżeń omawianego typu, mogą być ujawnione w księdze wieczystej (art. 103 zd. 2 pr. rzecz.). Skutki ujawnienia (art. 291 pr. rzecz.) pozostają w mocy także w przypadku egzekucji prowadzonej przeciwko właścicielowi czasowemu (art. 729[4] kod. post. cyw. w brzmieniu art. XV pkt. 13 przep. wpr. pr. rzecz.).

4. **Przeniesienie własności** nieruchomości z zastrzeżeniem powrotu na rzecz zbywcy nie jest dopuszczalne, jeżeli nieruchomość jest obciążona prawami osób trzecich, wyjąwszy przypadek obciążenia służebnością gruntową (art. 102 pr. rzecz.). Przepis ten wiąże się z przepisami prawa egzekucyjnego, mianowicie z cytowanym już wyżej art. 729[4] kod post. cyw.

Wbrew zasadzie ogólnej wyrażonej w art. 43 pr. rzecz., do przeniesienia własności nieruchomości z zastrzeżeniem prawa powrotu potrzebny jest **wpis** w księdze wieczystej (art. 101 pr. rzecz., zob. także art. LX przep. wpr. pr. rzecz.). Również przeniesienie własności czasowej jest uzależnione od wpisu w księdze (art. 107 pr. rzecz.). Ścisły związek własności czasowej z księgą wieczystą został uznany za niezbędną przesłankę jej należytej organizacji.

Co do okresu przejściowego — zob. art. XXXIX § 1 i § 2 przep. wprow. pr. rzecz.

———— • ————

[8]) „Il faut et il suffit pour qu' un droit réel s'appelle et soit la propriété que, pour son titulaire sur la chose, la liberté d'agir soit le principe. Peu importe que le principe reçoive des exceptions et que ces exceptions soient plus ou moins nombreuses" (de Vareilles-Sommières, La definition et la notion juridiqe de la propriété, Revue trim. de droit civil, rocznik 1905, str. 444).

PRAKTYKA

STEFAN BREYER

NAJOGÓLNIEJSZY PRZEGLĄD
PRAWA RZECZOWEGO
I PRAWA O KSIĘGACH WIECZYSTYCH
W DOSTOSOWANIU DO PRAKTYKI NOTARIALNEJ

Przedmiotem niniejszego artykułu jest, jak ustala tytuł, najogólniejszy przegląd przepisów formalnego i materialnego prawa, które według terminologii sprzed 1 stycznia 1947 r. należało by oznaczyć mianem „hipotecznego", a które obecnie objęte jest dekretami o prawie rzeczowym i prawie o księgach wieczystych.

Ten ogólny przegląd ma na celu ułatwienie w praktyce notarialnej pierwszej orientacji przy stosowaniu nowych przepisów. W tym ujęciu wiąże się on z następującymi dalej opracowaniami. To nic, że niektóre fundamentalne wskazania praktyczne w ten sposób się powtarzają. Musimy się wspólnie i wzajemnie uczyć nowego prawa od podstaw, a wszak tylko przez powtarzanie, jak to nas oświeciła starożytność, uczymy się skutecznie. Będziemy się więc nie raz jeszcze powtarzać i niezawodnie czasem mylić — w zakresie spraw głównych, jakie nowe prawo wysuwa na czoło zainteresowań praktyki notarialnej i sądowej.

Zaznaczyć należy, że autor następującego przeglądu trzyma się zasadniczo ram formalnych prawa o księgach wieczystych i w ramy te ujmuje odpowiednie przepisy materialne prawa rzeczowego.

W dostosowaniu do potrzeb praktyki notarialnej metoda ta jest najbardziej celowa. **(Red.)**

I.

Księgi wieczyste prowadzone są wyłącznie przez **sądy grodzkie.** Oznacza to likwidację istniejących „hipotek okręgowych". Księgi będą **powszechne** i dlatego dla nieruchomości, które nie miały urządzonych ksiąg wieczystych, lub których księgi zaginęły, albo uległy zniszczeniu będzie się z urzędu zakładać nowe księgi. Do czasu wszczęcia odnośnego postępowania będzie można zakładać księgi na żądanie właścicieli nieruchomości.

Księgi hipoteczne są **jawne.** Prowadzi je sędzia przy pomocy sekretarza sądowego, który może wykonywać samoistnie niektóre czynności. Każda nieruchomość ma posiadać **osobną** księgę, jednak właściciel może żądać **połączenia** kilku nieruchomości, jeżeli one ze sobą graniczą, lub stanowią całość gospodarczą a pierwszeństwo hipoteczne obciążeń (o ile istnieją) będzie uregulowane umową uprawnionych.

Księgi **zbiorowe** są niedopuszczalne, może tylko istnieć **współwłasność** (idealna). Udział każdego współwłaściciela ma być we wpisie wymieniony, a gdy chodzi o wspólność, w której udziały nie są oznaczone według ułamków, ma być wymieniony rodzaj tej wspólności. W razie sprzedaży udziału przez jednego ze współwłaścicieli służy pozostałym współwłaścicielom ustawowe prawo pierwokupu, chyba że kupującym jest współwłaściciel, lub przyszły ustawowy spadkobierca sprzedawcy. Część nieruchomości może być obciążona hipoteką, jeżeli stanowi cały udział współwłaściciela (art. 190 § 2 pr. rzecz.).

Przypuszczać należy, że ta zasada obowiązuje i przy innych obciążeniach, jak np. ciężary realne. Wyjaśni to praktyka, bo w dekretach brak co do tego przepisu.

II.

Księga wieczysta składa się **z czterech działów.**

Dział I obejmuje oznaczenie nieruchomości i wpisy praw związanych z jej własnością. Tutaj dokonuje się odłączeń i przyłączeń części.

Dział II obejmuje wpisy dotyczące własności. Podkreślić należy, że umowa o przeniesienie własności, na zasadzie której wpis ma nastąpić, nie może być abstrakcyjna i musi obejmować podstawę prawną świadczenia, oraz że umowa ta nie może być

zawarta z zastrzeżeniem warunku lub terminu, chyba że szczególny przepis stanowi inaczej (np. gdy chodzi o własność czasową).

W związku z tym praktyka zawierania umów pod warunkiem np. zatwierdzenia planu, zawarcia małżeństwa itp. musi być zaniechana. Umowy takie będą mogły być ujawniane tylko w formie roszczeń osobistych i po spełnieniu się warunku lub nadejściu terminu muszą być potwierdzone w formie notarialnej celem ujawnienia ich w dziale II.

Nie można też ujawniać w tym dziale umów, w których zamiast strony występuje *negotiorum gestor* przed ich akceptacją.

Dział III przeznaczony jest na wpisy dotyczące praw rzeczowych ograniczonych z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzeniu nieruchomością oraz wpisy praw i roszczeń osobistych oprócz roszczeń dotyczących hipoteki.

Dział IV przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek.

O prawach, będących przedmiotem wpisów w działach III i IV, będzie mowa w dalszym ciągu.

Przy każdej księdze prowadzi się **zbiór dokumentów.** Ponadto osobno dla każdej księgi **akta ksiąg wieczystych,** gdzie będą składane wszystkie pisma, które nie weszły do zbioru dokumentów.

Podstawę **wpisu** stanowi oświadczenie osoby, której prawo ma być wpisem dotknięte. O ile szczególne przepisy nie przewidują formy aktu notarialnego, oświadczenie to może być objęte dokumentem z podpisem notarialnie poświadczonym. Zgoda na wpis nie może być uzależniona od warunku lub terminu. Wniosek o wpis może być postawiony zarówno przez osobę, na rzecz której wpis następuje, jak i osobę, której prawo ma być wpisem dotknięte.

Dla **pełnomocnictwa** do złożenia wniosku wystarcza forma pisemna. Notariusz, który sporządził akt, jest z urzędu umocowany do złożenia wniosku w imieniu stron oraz do wnoszenia zażaleń.

Notariusz nie ma zatem prawa do ujawniania takich aktów, których sam nie sporządził, choćby nawet łączyły się ściśle i były warunkiem dopuszczenia wpisu z aktu sporządzonego przez tego notariusza. W tym wypadku należy pamiętać o uzyskanie od stron do tej czynności osobnego pisemnego upoważnienia.

Wnioski składa się na piśmie.

Przepisy nic nie mówią o tym, czy możliwe jest łączenie spraw będących ze sobą w związku jednym wnioskiem, co wydaje się praktycznie biorąc rzeczą nieraz konieczną. Należy przypuścić, iż praktyka takie wnioski łączne dopuści.

O **pierwszeństwie** wpisu decyduje numer kolejny dziennika ksiąg wieczystych. Niezwłocznie po wciągnięciu wniosku do tego dziennika zamieszcza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej wzmiankę o wniosku, która po załatwieniu sprawy zostaje wykreślona.

Według art. 45 pr. o ks. wiecz. sąd, rozpoznając wniosek o wpis, bada **jedynie treść** wniosku i dołączonych doń dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Postanowienie, odmawiające dokonania wpisu, może opierać się także na okolicznościach, które doszły do wiadomości sądu w inny sposób — w drodze urzędowej albo są powszechnie znane.

Mimo tak stanowczego brzmienia tego artykułu należy jednak przyjąć, że sąd nie ograniczy się wyłącznie do badania treści dokumentu, ale będzie badał także jego formę, która ma przecież dla ważności czynności prawnej znaczenie istotne.

Stosownie do okoliczności sąd może wyznaczyć wnioskodawcy termin do usunięcia przeszkody wpisu.

Wszelkie **postanowienia** będą doręczane. Na postanowienie sądu grodzkiego przysługuje w terminie miesięcznym od daty doręczenia zażalenie do sądu okręgowego. Kasacja jest dopuszczalna tylko wtedy, gdy odmówiono wnioskowi o dokonanie wpisu.

Pewne trudności interpretacyjne nasuwa art. 19 pr. rzecz., w myśl którego w wypadku jeżeli ważność rozporządzenia prawem rzeczowym zależy od zachowania formy aktu notarialnego, wyłączony jest **po dokonaniu wpisu** zarzut, iż dotyczący akt nie ma mocy dokumentu publicznego z powodu naruszenia przepisów prawa o notariacie. Dopuszczalny jest tylko zarzut, że osoba, która sporządziła akt, nie była notariuszem.

Przyjąć, moim zdaniem, należy, że przez „dokonanie wpisu" rozumie się moment, kiedy ten wpis stał się prawomocny, że zatem zarzuty przeciw wpisowi opartemu na akcie notarialnym, który według prawa o notariacie stracił charakter dokumentu publicznego mogą stanowić

treść zażalenia przeciw wpisowi (ale już nie kasacji, bo ta dopuszczalna jest tylko przeciwko postanowieniu odmownemu). Interpretacja taka opiera się na okoliczności, że omawiany przepis mieści się wśród przepisów poświęconych uzgodnieniu ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, że zatem ma on za zadanie zapobiec naruszaniu prawomocnych wpisów w drodze takich zarzutów. Inna interpretacja jest nie do przyjęcia, gdy się zważy, jak zasadnicze wady może posiadać akt notarialny, że wymienić tylko brak podpisu notariusza lub nieprzestrzeganie formalności przy aktach ze ślepymi itp. Przeoczenie takich wad w pierwszej instancji zdarza się niejednokrotnie, zatem prawo do wnoszenia zażaleń z tego powodu nie może być kwestionowane, a właściwie powinna być w tych wypadkach dopuszczalna i kasacja. Omawiany art. 19 nie dotyczy takich wad aktu, które stanowią wady oświadczenia woli.

Księgi wieczyste opierają się na zasadach jawności materialnej i rękojmi wiary publicznej ksiąg. Ponieważ jednak własność i inne prawa rzeczowe na nieruchomościach powstają pozaksięgowo na podstawie aktu notarialnego lub zasiedzenia, idealna realizacja powyższych zasad była niemożliwa i szereg problemów rozwiązano kompromisowo.

Dążenie do **uzgodnienia** księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przejawia się co do prawa własności w postaci wprowadzenia obowiązku właściciela nieruchomości do ujawnienia swego prawa, co sąd winien przynaglać grzywnami, oraz nałożeniu na **notariusza,** który sporządził **akt przeniesienia własności,** obowiązku przesłania w ciągu tygodnia z urzędu do sądu prowadzącego właściwą księgę wieczystą wypisu tego aktu wraz z wnioskiem o dokonanie wpisu (art. 41 pr. o ks. wiecz.).

Przepis ten, który ma oczywiście wielkie znaczenie dla praktyki notarialnej, jest kategoryczny i nie dopuszcza żadnych wyjątków. Wypis aktu z wnioskiem musi być zatem przesłany bez względu na to, czy nieruchomość posiada czy nie posiada urządzonej księgi. W tym ostatnim wypadku należy przesłać wypis wraz z wnioskiem o złożenie do zbioru dokumentów. Notariusz winien przesłać wniosek nawet w tym wypadku, gdy akt nie jest dojrzały do ujawnienia, co w warunkach powojennych nie jest bynajmniej rzadkością. Należy jednak, jeżeli nie można inaczej, starać się choć o ujawnienie aktu w formie roszczenia.

Przesyłanie aktów wraz z wnioskami, które muszą być odmówione, nie jest czynnością bezcelową. Sąd może bowiem wyznaczyć wnioskodawcy termin do usunięcia przeszkody wpisu, może grzywnami przyna-

glić opieszałego właściciela do ujawnienia swego prawa i tym samym do usunięcia przeszkody wpisu. Może też po myśli art. 52 pr. o ks. wiecz., jeżeli dostrzeże na podstawie otrzymanego wniosku i dokumentu, że skutkiem uchybienia przepisom treść księgi wieczystej stała się niezgodna z rzeczywistym prawem, zarządzić niezwłocznie z urzędu wpisanie ostrzeżenia.

Zauważyć jednak można, że zakres działania sądu z urzędu w kierunku uzgodnienia księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie został w nowych przepisach dostatecznie szeroko rozbudowany, mimo że sprawa ta stanowi naturalną konsekwencję zasady powszechności i wiarygodności ksiąg.

Zasada **rękojmi wiary publicznej** ksiąg ujęta jest w art. 20 pr. rzecz., który postanawia, że w razie niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga sprawę, chyba że chodzi o nabycie bezpłatne lub w złej wierze. Zasada ta ulega jednak osłabieniu przez art. 23 pr. rzecz., według którego osoba, której prawo nie jest wpisane, albo jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia, może żądać usunięcia niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Roszczenie o to może być ujawnione przez ostrzeżenie na podstawie zarządzenia tymczasowego lub nieprawomocnego wyroku. Według zaś art. 22 pr. o ks. wiecz. usunięcie niezgodności może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub **innymi odpowiednimi dokumentami.**

Wynikałoby z tego, że wniesienie powództwa w tych wypadkach nie jest konieczne, jeżeli dysponuje się odpowiednimi dokumentami wykazującymi niezgodność i że sędzia prowadzący księgi wieczyste może na podstawie takich dokumentów wydać postanowienie co do wpisu usuwającego tę niezgodność. Co do tego istnieje jednak pewna niejasność w związku z art. 27 pr. rzecz. Przepis ten mówi o tym, że jeżeli wskutek wniesionego **powództwa** wpis zostanie prawomocnie uchylony, sąd zarządzając wykreślenie zaskarżonego wpisu zarządzi również wykreślenie wpisów dokonanych na jego podstawie po wpisaniu ostrzeżenia. Brak zatem odpowiedniego przepisu na wypadek sprostowania księgi na podstawie dokumentów, a nie powództwa. Praktyka zatem wyjaśni dopiero, czy można prostować księgi bez powództwa na podstawie samych dokumentów.

Z treści ostatnio powołanego art. 27 pr. rzecz. wynika *a contrario*, że wpisy dokonane na podstawie uchylonego

wpisu przed wpisem ostrzeżenia nie mogą być uchylone. Stąd ważny dla praktyki notarialnej wniosek, że z ujawnieniem aktu w księdze wieczystej notariusz nie powinien zwlekać do końca dozwolonego siedmiodniowego terminu, lecz że celem zabezpieczenia nabywcy przed obciążeniami, które mogą wpłynąć między sporządzeniem aktu a wniesieniem wniosku, należy dążyć do bezwłocznego ujawnienia aktu lub zabezpieczenia dla niego pierwszeństwa przez wpis roszczenia.

Jedną z głównych przyczyn niezgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym stanowić będzie **zasiedzenie** poza — i przeciwksięgowe. Nowe prawo rzeczowe wprowadza bowiem dla posiadacza nieruchomości, który nie figuruje w księdze wieczystej, 20-letnie zasiedzenie (w dobrej wierze), wzgl. 30-letnie (bez względu na dobrą wiarę). Kto zasiedział jednak nieruchomość powinien bezzwłocznie ujawnić swoje prawo w formie ostrzeżenia, gdyż osoba trzecia, która nabyła dotyczącą nieruchomość w dobrej wierze w zaufaniu do ksiąg wieczystych, może posiadaczowi do roku od zawarcia umowy nabycia odebrać jego nieruchomość. W tych warunkach nawet stuletnie zasiedzenie, dopóki nie jest ujawnione w księdze, nie zabezpiecza własności. Rękojmia wiary publicznej nie działa jednak w analogicznym wypadku wobec osób, które są pozaksięgowymi właścicielami nie na podstawie zasiedzenia, lecz na innej podstawie, np. nieujawnionego aktu notarialnego.

Oprócz zasiedzenia pozaksięgowego prawo rzeczowe zna jeszcze zasiedzenie księgowe dla posiadacza nieruchomości, który figuruje w księdze jednak bez ważnej podstawy prawnej. W tym wypadku terminy zasiedzenia są skrócone do 10, wzgl. 20 lat.

III.

Przechodząc do praw rzeczowych **ograniczonych,** nowe prawo wymaga dla ich powstania umowy między właścicielem a nabywcą, ale tylko oświadczenie właściciela musi być złożone w formie aktu notarialnego i ono samo jest wystarczającą podstawą wpisu (por. wyraźny przepis art. 24 pr. o ks. wiecz. i bardzo niezrozumiale ujęty przepis art. 126 pr. rzecz.).

Wpis do księgi wieczystej jest konieczny do ustanowienia hipoteki i ciężarów realnych. Do przeniesienia własności prawa rzeczowego ograniczonego, zmiany jego treści, zmiany pierw-

szeństwa hipotecznego i wykreślenia również potrzebny jest wpis do księgi, jednak forma aktu notarialnego nie jest wymagana. Pierwszeństwo hipoteczne może być zmienione umownie. Ustanawiając prawo rzeczowe ograniczone, można zastrzec pierwszeństwo dla innego prawa choćby przyszłego.

Ograniczone prawo rzeczowe, z wyjątkiem hipoteki, przedawnia się wskutek niewykonywania przez lat 20.

Hipoteka może być zwykła, kaucyjna lub przymusowa.

Hipoteka zwykła zabezpiecza oprócz kapitału odsetki za 2 lata i koszta przyznane do wysokości 1/10 części kapitału.

Nieważne jest zastrzeżenie niezbywania i nieobciążania nieruchomości przed wygaśnięciem hipoteki. Istniejące w tej chwili w księgach takie zastrzeżenia tracą moc z chwilą wejścia w życie prawa rzeczowego, o ile nie opierają się na przepisach szczególnych (np. związanych z reformą rolną).

Hipoteka może być wyrażona tylko w sumie pieniężnej. Nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza. Dopuszczalna jest hipoteka łączna na kilku nieruchomościach na zabezpieczenie tej samej wierzytelności.

Zasadniczo wygaśnięcie wierzytelności powoduje wygaśnięcie hipoteki. Gdy wierzytelność jest wymagalna, a nie można ustalić osoby lub miejsca pobytu wierzyciela, hipoteka może ulec umorzeniu na drodze postępowania niespornego, gdy właściciel złoży kapitał do depozytu sądowego. Ustawa mówi tu tylko o kapitale, pomijając odsetki i koszta.

Połączenie w jednej osobie własności nieruchomości i hipoteki pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki tylko w wypadku, gdy właściciel był zarazem dłużnikiem osobistym. W innych wypadkach można hipotekę utrzymać i w razie potrzeby wykorzystać ją np. do przelewu.

Hipoteka kaucyjna służy na zabezpieczenie wierzytelności o wysokości nieustalonej lub opartej na dokumentach zbywalnych przez indos. Może być ona zamieniona na hipotekę zwykłą i odwrotnie — bez zgody osób, których prawa posiadają pierwszeństwo równe lub niższe, jednakże zmiana hipoteki kaucyjnej na zwykłą nie wpływa na zakres zabezpieczenia odsetek i kosztów.

Hipotekę przymusową zyskuje się na podstawie tytułu egzekucyjnego, lub tymczasowego zarządzenia, w którym to wypadku ma ona charakter kaucyjny.

Ciężary realne polegają na obowiązku powtarzających się świadczeń w pieniądzach lub rzeczach zamiennych na rzecz oznaczonej osoby przez każdoczesnego właściciela nieruchomości. Tylko świadczenia dożywotnika stanowią ciężar realny bez względu na ich rodzaj. Ciężary realne, o ile nie są ustanowione na czas życia uprawnionego, mogą być po 20 latach wykupione za 6-ciomiesięcznym wypowiedzeniem. Jeżeli cena wykupu nie była z góry ustalona, nie może ona przenosić dziesięciokrotnej przeciętnej wartości rocznych świadczeń. Ustawa określa zatem tylko górną granicę sumy wykupu, nie podając bliższych danych, w jaki sposób i przez kogo ma być ta cena ustalona.

Jeżeli prawo obejmujące uprawnienie do świadczeń wygasło na skutek nadejścia terminu, do wykreślenia tego prawa przed upływem roku po tym terminie, o ile nie ma innego zastrzeżenia w księdze, potrzebne jest oświadczenie osoby uprawnionej lub jej spadkobierców. Po roku od nadejścia terminu może więc takie prawo być wykreślone na sam wniosek właściciela.

IV.

Przystępując do omówienia praw i roszczeń **osobistych,** należy podkreślić, że możność ujawniania ich w księgach ma ważne znaczenie dla praktyki notarialnej, ponieważ w ten sposób można zabezpieczyć pierwszeństwo hipoteczne dla aktu. Ujawnia się te prawa i roszczenia w dziale III, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek, które należą do działu IV.

Tą drogą można zabezpieczyć prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu i pierwokupu, a przede wszystkim **roszczenia o przeniesienie własności i o ustanowienie praw rzeczowych ograniczonych.**

Do wpisu praw lub roszczeń osobistych wystarczy dokument, obejmujący samo oświadczenie właściciela, wyrażające zgodę na wpis — z podpisem notarialnie poświadczonym. Zabezpieczyć można także roszczenia przyszłe, a więc jeszcze nie istniejące i warunkowe. Można więc tą drogą przeprowadzić tzw. zamknięcie hipoteki przed aktem. Celowe jest korzystać z tych możliwości prawnych przy zawieraniu umów przyrzeczenia sprzedaży i umów warunkowych.

Dekrety nie określają, niestety, jak długo trwa ważność takiego ujawnionego roszczenia, po jakim czasie traci ono swe znaczenie prawne i czy może być ono wykreślone z urzędu. Art. 294 pr. rzecz. postanawia

jedynie, że roszczenie może być „najpóźniej po roku od daty wpisu" wykreślone na jednostronne żądanie właściciela bez względu na zastrzeżenie przeciwne. Przepisu tego nie stosuje się do prawa odkupu i pierwokupu.

Zauważyć należy, że użyty w powołanym art. 294 pr. rzecz. termin „najpóźniej po roku" jest prawdopodobnie zniekształcony.

V.

Na zakończenie kilka słów o **przepisach wprowadzających** (o niektórych wspomniałem już ubocznie w toku powyższych wywodów).

Księgi hipoteczne (wieczyste, gruntowe) istniejące w chwili wejścia w życie prawa rzeczowego stają się z tą chwilą księgami w rozumieniu tego prawa. Rozporządzenie wykonawcze z 29 listopada 1946 r. Dz. U. R. P. nr 66, poz. 367, określa sposób prowadzenia dotychczasowych ksiąg po dniu 31 grudnia 1946 r. według nowych przepisów. Przeróbka dawnej księgi na nową następuje przy sposobności pierwszego wpisu po 31 grudnia 1946 r. Wnioski złożone przed tym terminem są rozpoznawane według dotychczasowych przepisów, ale winny być wykonane już w nowych księgach, co niewątpliwie wywoła pewne komplikacje.

Komplikacje te będą się wydatnie mnożyć, gdy będzie chodzić o ujawnianie już po 31 grudnia 1946 aktów, sporządzonych według przepisów dotychczasowych. W tym wypadku i rozpoznanie wniosków i ich wykonanie musi nastąpić w myśl nowych przepisów, co nie będzie rzeczą łatwą, jeżeli się uwzględni, że zasadniczo treść praw rzeczowych istniejących w chwili wejścia w życie nowego prawa, nawet takich, których powstanie nie jest po 1 stycznia 1947 r. możliwe, podlega przepisom dotychczasowym.

Grunty emfiteutyczne i wieczysto - dzierżawne stają się z chwilą wejścia w życie prawa rzeczowego własnością użytkowników. Uprawnienia dotychczasowych właścicieli stają się ciężarami realnymi.

Według art. XLV przep. wprow. hipoteki i inne obciążenia wpisane nie w złotych wygasną z upływem lat pięciu, o ile nie zostaną złożone wnioski o ich przerachowanie. Zasady przerachowania nie są podane. Przerachowanie nie obowiązuje jednak odnośnie do obciążeń, które są wpisane w walutach zagranicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Przepisy przechodnie zawierają również postanowienia co do prowadzenia dla nieruchomości, które nie mają urządzonych ksiąg wieczystych, lub których księgi zaginęły, albo uległy zniszczeniu, **zbioru dokumentów** przy właściwych sądach grodzkich. Wnioski o składanie dokumentów składa się według tych samych zasad jak wnioski o wpisy do ksiąg wieczystych. Postanowienie sądu o złożeniu dokumentów ma skutki wpisu do księgi wieczystej, z wyjątkiem przewidzianych w przepisach o rękojmi wiary publicznej.

Nie można złożyć dokumentu, gdy chodzi o przeniesienie własności nieruchomości z zastrzeżeniem powrotu na rzecz zbywcy, o powstanie odrębnej własności lokali, o powstanie hipotek i ciężarów realnych (wyjąwszy wypadek, gdy chodzi o świadczenia na rzecz dożywotnika) i o ujawnienie praw i roszczeń osobistych. W tych przypadkach potrzebne jest uprzednie założenie księgi wieczystej. Właściwie zatem do składania do zbioru dokumentów nadają się tylko akty, obejmujące przeniesienie własności, w których nie ustanawia się hipoteki.

WIKTOR NATANSON

PRÓBA SYSTEMATYKI OGÓLNEJ PRAWA WIECZYSTO-RZECZOWEGO W ZAKRESIE ZAINTERESOWAŃ NOTARIATU

Podejmowana pierwsza próba systematycznego powiązania przepisów prawa rzeczowego i prawa o księgach wieczystych w zakresie bezpośrednich i najpilniejszych zainteresowań praktyki notarialnej ma na względzie uporządkowanie całokształtu materiału prawodawczego, mającego dla notariatu tak szczególnie doniosłe znaczenie.

Jakkolwiek wobec ograniczonego czasu, w jakim niniejsze opracowanie musiało być dokonane, jest ono nie pozbawione braków rzeczowych i usterek metodologicznych, jednakże mniemamy, że może ono stać się dalszym przyczynkiem do opanowania postanowień nowego prawa. Opracowanie ujęte jest w cztery rozdziały: I — ustalenia ogólne, II — prawa rzeczowe, III — księgi wieczyste, IV — szczególne normy notarialne. **(Red.)**

I. Ustalenia ogólne

Pod oznaczeniem prawa **wieczysto-rzeczowego** pojmujemy całokształt norm prawnych, odnoszących się do praw rzeczowych (na nieruchomościach i prawach na nich zabezpieczonych), które podlegają ustaleniu w księgach wieczystych.

Z tych praw rzeczowych traktujemy tylko te, których wieczyste ustalanie jest nakazane przez ustawę w sposób bezwzględny, a więc — prawotwórczy, lub względny, a więc — tylko rejestracyjny. Do pierwszych należą z t. zw. ograniczonych praw rzeczowych — hipoteka i ciężary realne, drugie — to jedyne pełne prawo rzeczowe, jaką jest własność (w powiązaniu z posiadaniem).

W zakresie urządzenia i prowadzenia ksiąg wieczystych traktujemy najistotniejsze postanowienia materialne i formalne, objęte zarówno prawem rzeczowym, jak i prawem o księgach wieczystych (wraz z odnoszącymi się do niego już wydanymi rozporządzeniami wykonawczymi).

Wreszcie wyodrębniamy z rzeczonych ustaw (dekretów) postanowienia par exellence notarialne, mające z natury rzeczy nader szczególne znaczenie dla notariatu.

W następującym dalej powiązaniu chodzi głównie o uwypuklenie podstawowych pojęć i instytucji polskiego prawa wieczysto-rzeczowego na podłożu językowo - terminologicznym oraz o fundamentalne wskazania praktyczne. Tylko bowiem przez przyswojenie sobie samych podstaw przedmiotu zdołamy stopniowo wdzierać się w gąszcz zagadnień i kwestii, jakie nowe prawo już na pierwszy rzut oka tak obficie nasuwa. Będą one oczywiście tematem odrębnych opracowań monograficznych, którym łamy tego pisma są szczególnie poświęcone. Trzeba jednak zacząć od generalnego ogarnięcia przedmiotu i — powtarzamy — od przyswojenia sobie rzeczy elementarnych, bo od tego zależy byśmy odrazu zaczęli pisać akty w sposób prawidłowy i właściwy, to znaczy — poprawny pod względem ujęcia prawnego i dokładny pod względem wyrazownictwa.

Nakaz przestrzegania terminów i oznaczeń językowych nowego prawa jest szczególnie ważny i dlatego też następujące dalej powiązanie jest głównie pod tym kątem widzenia ujęte, zarówno w treści, jak i w formie graficznej. Pamiętajmy, że język jest głównym instrumentem prawa, i gdzie nie przestrzega się skrupulatnie wskazań prawidłowości i dokładności wyrazownictwa, tam zakrada się niedopuszczalne w robocie prawniczej niechlujstwo. Tylko przez prawidłowe stosowanie terminologii i słownictwa nowego prawa zdołamy z miejsca utorować mu drogę do rzetelnego i realnego wprowadzenia w życie.

Źródła polskiego prawa wieczysto-rzeczowego przedstawiają się, jak w następujących siedmiu pozycjach:

1. prawo rzeczowe z 11. X. 1946 r. — Dz. Ust. Nr 57, poz. 319;
2. prawo o księgach wieczystych z 11. X. 1946 r. — Dz. Ust. Nr 57, poz. 320;
3. przepisy wprowadzające (łącznie z przechodnimi) prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych z 11. X. 1946 r. — Dz. Ust. Nr 57, poz. 321;
4. rozporządzenie z 26. XI. 1946 r. o urządzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych — Dz. Ust. Nr 66, poz. 366;
5. rozporządzenie z 29. XI. 1946 r. o urządzeniu i prowadzeniu zbioru dokumentów oraz o postępowaniu w przedmiocie składania dokumentów — Dz. Ust. Nr 66, poz. 368;
6. rozporządzenie z 29. XI. 1946 r. o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) po dniu 31 grudnia 1946 r. — Dz. Ust. Nr 66, poz. 367;
7. przepisy o postępowaniu niespornym z zakresu prawa rzeczowego z 8. XI. 1946 r. — Dz. Ust. Nr 63, poz. 345.

Poz. 1) obejmuje normy prawa rzeczowego materialnego oraz postanowienia z materii ksiąg wieczystych: tytuł II — przepisy ogólne o prawach jawnych z księgi wieczystej, tytuł X — prawa i roszczenia osobiste ujawnione w księdze wieczystej, oraz przepisy fragmentaryczne z zakresu ksiąg wieczystych w poszczególnych tytułach, działach i rozdziałach.

Objęte prawem rzeczowym niektóre postanowienia z dziedziny ksiąg wieczystych mają charakter formalny.

Przepisy przechodnie do prawa rzeczowego — oddział 1 rozdziału IV przepisów wprowadzających.

Poz. 2) obejmuje zasadniczo normy formalne prawa wieczysto-rzeczowego, choć nie jest pozbawiona i pewnych postanowień z dziedziny materialnej.

Z prawem o księgach wieczystych powiązany jest zwłaszcza rozdział III przepisów wprowadzających (zakładanie ksiąg wieczystych).

Przepisy przechodnie do prawa o księgach wieczystych — oddział 2 rozdziału IV przepisów wprowadzających.

Z prawem o księgach wieczystych powiązane jest najściślej rozporządzenie wymienione pod poz. 4), zaś z przepisami przechodnimi — rozporządzenia pod poz. 5) i 6), a mianowicie: pierwsze — w wykonaniu art. LXII, drugie — art. LIV przepisów wprowadzających.

Wreszcie do postępowania z zakresu ksiąg wieczystych ma zastosowanie część ogólna Kodeksu Postępowania Niespornego — Dz. Ust. Nr 27, poz. 169, 1945 r. (p. art. 56 pr. o ks. wiecz.).

Odpowiednie postanowienia szczegółowe z zakresu sądowego postępowania niespornego w dziedzinie niektórych spraw, uregulowanych przez prawo rzeczowe oraz poniekąd wkraczających w dziedzinę ksiąg wieczystych, obejmują przepisy wymienione pod poz. 7).

*

Uwaga. Przytaczane w dalszym toku artykuły i paragrafy oznaczają:

z literką „rz.“ — artykuły prawa rzeczowego;

z literką „w.“ — artykuły prawa o księgach wieczystych;

gołe artykuły w dziale II („Prawa rzeczowe“) — artykuły prawa rzeczowego;

gołe artykuły w dziale III („Księgi wieczyste“) — artykuły prawa o księgach wieczystych;

gołe cyfry rzymskie — artykuły przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych;

gołe paragrafy — paragrafy rozporządzenia o urządzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych.

II. Prawa rzeczowe

Przedmiotem praw rzeczowych są **rzeczy** (art. 1), a zwłaszcza — co nas tu wyłącznie interesuje — **nieruchomości** (art. 3) z ich częściami **składowymi** (art. 4), którymi są także prawa (art. 6), **przynależnościami** (art. 10 — wobec swych przynależności nieruchomość stanowi rzecz **główną)** i **pożytkami: naturalnymi** (przychody — art. 13 § 1) i **cywilnymi** (dochody — art. 13 § 2).

Akt notarialny, obejmujący umowę przenoszącą własność nieruchomości, np. sprzedaż, może poprzestać na ogólnym ustaleniu, że oznaczoną nieruchomość (jako rzecz główną, stanowiącą przedmiot czynności prawnej) sprzedaje się wraz z jej częściami składowymi (por. art. 9). Natomiast, wobec przepisu art. 12, jakakolwiek wzmianka o przynależnościach jest zbędna, chyba że strony pragną szczególnie się w tym względzie umówić.

Przedmiotem praw rzeczowych mogą być również **prawa**, a mianowicie mogą one być przedmiotem hipoteki (art. 191), użytkowania (art. 162 § 1) i zastawu (art. 269 § 1). W dalszym ciągu zainteresuje nas na tym miejscu tylko hipoteka na wierzytelności hipotecznej.

Prawa rzeczowe dzielą się, jak to już było zaznaczone, na dwie grupy: jedną stanowi sama w sobie korona praw rzeczowych — własność, jako **pełne** prawo rzeczowe, drugą stanowią **ograniczone** prawa rzeczowe.

Własność jest uregulowana w tytule III pr. rzecz. (powiązane jest z nią posiadanie — tytuł XI), zaś ograniczone prawa rzeczowe — w tytułach od IV do IX włącznie, przy czym zważyć należy, że tytuł IV jako ogólny odnosi się w swych postanowieniach do wszystkich pozostałych (V—IX), o ile nie zawierają one odmiennych przepisów szczególnych.

W tej też kolejności prawa rzeczowe w niniejszym rozdziale rozważymy.

Własność i posiadanie

Własność: w granicach ustawowych — wyłączne **korzystanie** z rzeczy oraz **rozporządzanie** nią (art. 28; p. również art. 30, zd. 1).

Nieruchomości **sąsiadujące**, właściciel nieruchomości sąsiedniej — **sąsiad** (art. 32 i nast.); **rozgraniczenie** nieruchomości sąsiadujących, **postępowanie rozgraniczeniowe** (art. 40 i nast.).

Przy czynnościach prawnych, których wynikiem jest powstanie stosunku sąsiedzkiego nieruchomości z taką konfiguracją, że jedna z nich traci dostęp do drogi publicznej, należy zwrócić uwagę na przepis art. 33, zwłaszcza § 2, w związku z art. 34 — i bądź rzecz uregulować w akcie, bądź odpowiednio pouczyć strony.

Postępowanie rozgraniczeniowe przed sądem reguluje dekret o rozgraniczeniu nieruchomości — Dz. Ust. Nr 53, poz. 298, 1946 r.

Przeniesienie (przejście) własności nieruchomości następuje niezależnie od wpisu w księdze wieczystej — **z mocy samej umowy** między stronami, t. j. **zbywcą** (właścicielem) i **nabywcą** (art. 43), która to umowa:

winna być pod nieważnością zawarta w formie **aktu notarialnego** (art. 46);

winna obejmować **podstawę prawną świadczenia** (art. 44 § 1);

nie może zasadniczo obejmować zastrzeżenia **warunku** lub **terminu** (art. 45 § 1).

Jeżeli umowa, przenosząca własność nieruchomości, zawarta zostaje w wykonaniu uprzedniego zobowiązania zbywcy z jakiegokolwiek tytułu, to winna obejmować **uznanie** tego zobowiązania (art. 44 § 2).

Bezwarunkowa zgoda stron na **niezwłoczne** przejście własności (art. 45 § 2) winna być pod nieważnością wyrażona w formie **aktu notarialnego** (art. 46), gdy np. odpowiednia umowa poprzedzająca została zawarta z zastrzeżeniem warunku lub terminu.

Sam akt notarialny przenosi własność nieruchomości. Prawo rzeczowe nie przyjmuje w tym względzie zasady wpisu, a więc nie nadaje wpisowi do księgi wieczystej charakteru prawotwórczego. Można więc pisać w akcie, obejmującym np. umowę sprzedaży: „.................. .... sprzedaje .... nieruchomość .... i mocą niniejszego aktu przenosi na .... jej własność", jakkolwiek drugie zdanie nie jest konieczne, bo wynika ono z samego prawa (art. 43 oraz por. art. 294 kod. zob.).

Akt przeniesienia własności nieruchomości nie może obejmować zobowiązania oderwanego od przyczyny prawnej, stanowiącej jego podstawę, jak to było na ziemiach zachodnich. W tym sensie umowa winna obejmować „podstawę prawną świadczenia", a więc musi to być konkretna umowa (sprzedaż, darowizna, umowa o dożywocie itd.). Przepis art. 44 § 1, jako taki, nie wymaga żadnej osobnej konkretyzacji w treści aktu.

Jeżeli przyczyną prawną przeniesienia własności nieruchomości jest uprzednie zobowiązanie zbywcy, to winno ono być w akcie powołane i uznane (art. 44 § 2).

Nie wolno przenosić pod warunkiem lub odraczać bezwarunkowego przeniesienia własności nieruchomości. Jakiekolwiek w tym względnie zastrzeżenia nie mogą znaleźć się w treści aktu, jeżeli przepis szczególny (np. art. 100) na to nie zezwala (art. 45 § 1).

W wypadku, gdy przejście własności nieruchomości następuje w wykonaniu umowy poprzedzającej, obwarowanej warunkiem lub terminem, to w akcie winno być wyraźnie powiedziane, że strony wyrażają bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności (art. 45 § 2 i art. 46, zd. 2).

Każdy akt przeniesienia własności nieruchomości jest podstawą wniosku o wpis do księgi wieczystej (ewent. wniosku o złożenie do zbioru dokumentów, jako surogatu księgi wieczystej — por. art. LVII i nast.). Złożenie wniosku o wpis jest obowiązkiem notariusza (art. 41 w.).

Jeżeli dotychczasowy właściciel (zbywca) nie ujawnił swego prawa, do czego był obowiązany pod rygorem wymierzanych przez sąd grzywien (art. 29 w.), to na podstawie odpowiednich dokumentów, wykazujących następstwo w prawo osoby wpisanej, oraz aktu sprzedaży nieruchomości nowy właściciel (nabywca) może być ujawniony w księdze wieczystej (por. art. 27 w.). We wniosku o wpis winien być przeprowadzony odpowiedni wywód.

Ponieważ wpis przeniesienia własności nie może nastąpić bez bezwarunkowej i niezwłocznie skutecznej zgody dotychczasowego właściciela (zbywcy) na dokonanie wpisu (por. art. 21 w.), przeto w akcie notarialnym, przenoszącym własność nieruchomości, należy w oświadczeniu zbywcy wyraźnie zgodę tę zaznaczyć, by nie zachodziła potrzeba sporządzania w tym względzie osobnego dokumentu. A więc w akcie obejmującym np. umowę sprzedaży, powinno się pisać (w powiązaniu z tym, co było powyżej oznaczone):

„.................................... sprzedaje .... nieruchomość .... (mocą niniejszego aktu przenosi na .... jej własność) i zgadza się na dokonanie odpowiedniego wpisu we właściwej księdze wieczystej".

Współwłasność (art. 78) — rozporządzanie **rzeczą wspólną** (art. 82) lub **udziałem** (art. 79) we współwłasności;

zarządzanie rzeczą wspólną przez **współwłaścicieli** (art. 83) lub przez **zarządcę** sądowego (art. 84);

współposiadanie rzeczy wspólnej (art. 90).

Zniesienie współwłasności (art. 93 § 1) przez **podział** rzeczy (art. 95 § 1);

wyłączenie uprawnienia do zniesienia współwłasności (art. 93 § 2).

Jeżeli z wpisu w księdze wieczystej (por. art. 98) co innego nie wynika, współwłaściciel nieruchomości sam wpływa do aktu (art. 79), w którym rozporządza swoim udziałem (t. j. częścią idealną). Przy sprzedaży udziału w nieruchomości należy zwrócić uwagę na ustawowo zastrzeżone (art. 80) prawo pierwokupu (art. 345 i nast. kod. zob.), którego wobec tego nie ma konieczności ujawniać w księdze wieczystej (por. art. 292).

Przy zbyciu lub obciążeniu wspólnej nieruchomości do aktu muszą wpływać wszyscy współwłaściciele (art. 82), chyba że większość (por. art. 85) okaże odpowiednie prawomocne postanowienie sądu (art. 82).

Do czynności prawnych z dziedziny zarządzania rzeczą wspólną wystarcza stwierdzenie zgody większości współwłaścicieli lub powołanie się na odpowiednie postanowienie sądu (art. 83), ewent. stwierdzenie legitymacji zarządcy sądowego (art. 84).

Co do postępowania sądowego — por. rozdział II dekretu o postępowaniu niespornym z zakresu prawa rzeczowego.

W czynnościach zachowawczych każdy współwłaściciel może występować samoistnie (art. 89).

Przy sporządzaniu aktu, którym ustanawiana jest współwłasność, należy zwrócić uwagę na przepisy art. 86 i 87, ewent. również — art. 91 i 92, nade wszystko jednak na dyspozycje art. 93 § 2 (umowne wyłączenie uprawnienia do zniesienia współwłasności najwyżej na lat 5) z pouczeniem stron o dopuszczalności dalszego przedłużania tego wyłączenia oraz o możliwości ujawnienia odpowiednich roszczeń w księdze wieczystej (art. 98).

Umowny podział wspólnej nieruchomości reguluje art. 95. Sprawa ta nasuwa wiele kwestii, zwłaszcza na tle programowej dyspozycji § 2 tego artykułu. Gdy współwłaściciele chcą dokonać podziału nieruchomości, to kto rozstrzyga czy nie zachodzi sprzeczność z interesem społeczno-gospodarczym? Wobec prawniczej mglistości takiego ujęcia nie podobna oczywiście obarczać tym rozstrzygnięciem notariusza. To samo dotyczy również w znacznej mierze „zmiany istoty" lub „znacznego ubytku wartości rzeczy", które to zastrzeżenia zawiera § 1 omawianego artykułu. Narzuca się wejrzenie w przepisy szczegółowe, odnoszące się do działu sądowego nieruchomości (art. 96), a mianowicie do rozdziału VII dekretu o postępowaniu niespornym z zakresu prawa rzeczowego, które to przepisy można by przez analogię odpowiednio stosować do umownego podziału nieruchomości.

Przy sporządzaniu aktu podziału wspólnej nieruchomości należy oczywiście mieć na uwadze przepisy innych ustaw z dziedziny agrarnej, budowlanej itd., regulujących lub ograniczających prawo zniesienia współwłasności, przewidziane w art. 95, który też obejmuje odpowiednie zastrzeżenie.

Własność czasowa nieruchomości (art. 100) — z zastrzeżeniem **powrotu** na rzecz zbywcy (art. 101):

właściciel czasowy — uprawniony do korzystania z nieruchomości (art. 103) i ewent. obowiązany do płacenia **czynszu** (art. 104);

przeniesienie własności czasowej — art. 107;

sprzedaż prawa powrotu — art. 109;

wygaśnięcie własności czasowej — art. 112.

Do ustanowienia (art. 101) i przeniesienia (art. 107) własności czasowej potrzebny jest wpis do księgi wieczystej — na podstawie aktu notarialnego (por. art. 46).

Akt, obejmujący umowę o czasową własność nieruchomości, o ile umowa taka jest w ogóle dopuszczalna (por. art. 100 i 102), może obejmować postanowienia co do sposobu korzystania z nieruchomości przez właściciela czasowego (art. 103 — por. również art. 106), a winien obejmować oznaczenie ewent. świadczeń nabywcy (art. 104), oraz postanowienia, przewidziane w art. 105, jeżeli nieruchomość przeznaczona jest na zabudowę, oraz ewent. sposób rozrachunku po wygaśnięciu własności czasowej (por. art. 112 § 1).

Umowa sprzedaży prawa powrotu (art. 109) nie wymaga formy aktu notarialnego. Przy notarialnym poświadczeniu takiej umowy (art. 20 w.) — wobec konieczności wpisu do księgi wieczystej (por. art. 114 w zw. z art. 108) — należy mieć na względzie postanowienia art. 109 i 110.

Zrzeczenie się własności nieruchomości — art. 60.

Oświadczenie właściciela, którym zrzeka się on własności nieruchomości, winno być pod nieważnością ujęte w formę aktu notarialnego.

*

Posiadanie nieruchomości — faktyczne **władanie** nią: tytułem właściciela lub pod tytułem właściciela (art. 296 § 1), w drugim wypadku — jako podstawa **zasiedzenia** (por. art. 50 i 51).

Posiadanie prawa rzeczowego ograniczonego na nieruchomości lub prawa osobistego związanego z nieruchomością — faktyczne władanie nią w zakresie treści prawa, której odpowiada władza faktyczna nad nieruchomością (art. 296 § 2).

Dzierżenie nieruchomości — faktyczne władanie nią za kogo innego (art. 297).

Przeniesienie posiadania nieruchomości — art. 307 i nast.

Posiadanie nieruchomości jest podstawą zasiedzenia: w domniemywanej dobrej wierze (art. 301) — po latach 20 (art. 50 § 1) lub 10 (art. 51 § 1), a nawet w złej wierze — po latach 30 (art. 50 § 2) lub 20 (art. 51 § 2). Nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie musi być stwierdzone postanowieniem sądu (p. art. 19 i 20 dekretu o postępowaniu niespornym z zakresu prawa rzeczowego).

Przy redagowaniu aktów notarialnych należy mieć na względzie ustalenie posiadania i ewent. dzierżenia nieruchomości, będącej przedmiotem czynności prawnej.

Moment przeniesienia posiadania nieruchomości albo posiadania prawa na nieruchomości ulega stosownemu określeniu w akcie notarialnym, obejmującym odpowiednią czynność prawną.

Prawa rzeczowe ograniczone

Prawami rzeczowymi ograniczonymi (przepisy ogólne — tytuł IV) są:

użytkowanie — tytuł V,
służebności — tytuł VI,
hipoteka — tytuł VII,
zastaw — tytuł VIII,
ciężary realne — tytuł IX,

ponadto zaś **prawo powrotu** przy własności czasowej (art. 108).

Ustanowienie prawa rzeczowego ograniczonego wymaga umowy między właścicielem nieruchomości i **nabywcą** (art. 113 § 1), przy czym wystarcza, by samo **jednostronne oświadczenie** woli właściciela nieruchomości ujęte było w formę **aktu notarialnego** (art. 113 § 2, por. także art. 126).

Wpis do księgi wieczystej (art. 113 § 1) konieczny jest tylko do ustanowienia hipoteki (art. 192), ciężaru realnego (art. 280) i prawa powrotu przy własności czasowej (art. 108 w zw. z art. 101); jeżeli ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego dokonywane jest z zastrzeżeniem pierwszeństwa, wpis jest konieczny w każdym wypadku (art. 123 § 1).

Przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego lub **prawa na ograniczonym prawie rzeczowym** — art. 114.

Zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego — art. 115, z uwzględnieniem obciążenia ograniczonego prawa rzeczowego prawem osoby trzeciej (art. 116 § 1) oraz praw z pierwszeństwa równego lub niższego, służącego na nieruchomości osobom trzecim (art. 116 § 2). Umowa o zmianę **pierwszeństwa** ograniczonego prawa rzeczowego — art. 120, z uwzględnieniem praw (osób trzecich), obciążających ograniczone prawo rzeczowe, które ma być zmianą pierwszeństwa dotknięte (art. 121).

Zniesienie ograniczonego prawa rzeczowego — art. 125.

Formy aktu notarialnego wymaga tylko samo ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (art. 113 § 2) na nieruchomości.

Nie wymaga formy aktu notarialnego ani przeniesienie (art. 114), ani zmiana treści (art. 115), ani zniesienie (art. 125) ograniczonego prawa rzeczowego. Poświadczenie notarialne jest wymagane tylko w wypadkach, gdy dokument ma się stać podstawą wpisu do księgi wieczystej (art. 20 w.), jeżeli wpis jest konieczny lub strony pragną jego dokonania (por. art. 25—28 w.).

Jeżeli ustanowienie prawa rzeczowego ograniczonego ma być ujawnione w księdze wieczystej, to do wpisu wystarcza samo tylko oświadczenie właściciela (ewent. wierzyciela hipotecznego, ustanawiającego hipotekę na swej wierzytelności) w formie aktu notarialnego (art. 24 w.), z ewent. równoczesnym wpisem uprawniającym (art. 27 w.), przy czym w treści aktu musi być wyrażona bez żadnych zastrzeżeń zgoda na dokonanie wpisu (art. 21 w.).

WPISOWE OGR. PR. RZECZ. — HIPOTEKA

Hipoteka jest tylko i jedynie **ograniczonym prawem rzeczowym** na nieruchomości (art. 190) lub wierzytelności hipotecznej (art. 191), do którego ustanowienia potrzebny jest **wpis w księdze wieczystej** (art. 192).

Ustanowienie hipoteki odbywa się na zasadach ogólnych (jak wyżej).

Zabezpieczenie hipoteczne: hipoteka **(zwykła)** w oznaczonej sumie pieniężnej zabezpiecza wierzytelność pieniężną (art. 193 § 1) — istniejącą (art. 193 § 1), przyszłą lub warunkową (art. 193 § 2) oraz w razie egzekucji (art. 200) — również odsetki i koszty procesu w określonych granicach (art. 194); dodatkowe zabezpieczenie dopuszczalne jest w trybie hipoteki kaucyjnej (por. art. 231 § 2).

Hipoteka **łączna** — art. 201; jej podział między poszczególne nieruchomości — art. 202.

Powtarzamy: formy aktu notarialnego wymaga tylko samo ustanowienie hipoteki (por. art. 113 § 2), natomiast nie wymaga jej ani przeniesienie (por. art. 114 oraz art. 205 i nast.), ani zmiana treści (por. art. 115), ani zniesienie (art. 125) hipoteki.

Przy redagowaniu aktu ustanowienia hipoteki bądź w postaci umowy między właścicielem nieruchomości i nabywcą (por. art. 113 § 1), bądź w postaci jednostronnego oświadczenia właściciela (por. art. 113 § 2), należy oczywiście mieć na uwadze podstawowy przepis o szczegółowości hipoteki (art. 193 § 1) oraz bezprzedmiotowość umieszczania w akcie rygorów *de non alienando* i *de non amplius onerando* (art. 199), jak również zastrzeżenia o wyłączeniu egzekucji (art. 200).

Przy zmianie treści hipoteki w związku z dotknięciem praw osób, którym służy pierwszeństwo równe lub niższe, należy mieć na uwadze przepis szczególny art. 195, stanowiący odstępstwo od zasady, wyrażonej w art. 116 § 2.

Ponieważ do ustanowienia hipoteki potrzebny jest wpis do księgi wieczystej, jako czynnik prawotwórczy, przeto w akcie, obejmującym umowę o ustanowienie hipoteki albo samo tylko jednostronne oświadczenie właściciela (ewent. wierzyciela hipotecznego obciążającego hipoteką swą wierzytelność), należy pisać (por. art. 21 i 24 w.) — po wywodzie, ustalającym prawo własności:

„na zabezpieczenie wierzytelności .... w kwocie .... złotych .... aktem niniejszym ustanawia na tej nieruchomości hipotekę na rzecz .... i zgadza się na dokonanie odpowiedniego wpisu we właściwej księdze wieczystej".

Wierzytelność hipoteczna — jej **przeniesienie** (art. 205), **przelew** (art. 206, 207).

Przeniesienie hipoteki dokonywa się przez umowę między uprawnionym wierzycielem hipotecznym i nabywcą oraz przez wpis w księdze wieczystej (por. art. 114). Przeniesienie nie może się w zasadzie odbyć bez równoczesnego przelewu wierzytelności hipoteką zabezpieczonej (art. 205 § 2). Do przeniesienia hipoteki nie potrzeba formy aktu notarialnego, wymagane tylko jest notarialne poświadczenie podpisów stron (art. 20 w.).

Zwolnienie części nieruchomości od **obciążenia** hipoteką — art. 216 (217).

Do aktu sprzedaży części nieruchomości, obciążonej hipoteką, mogą wpływać wierzyciele hipoteczni w celu zwolnienia sprzedawanej części od obciążenia, jako że hipoteka ciąży na całości i na każdej części, jak stanowi art. 210, stwierdzając zasadę niepodzielności hipoteki. Z aktem sprzedaży może też być połączona spłata wierzytelności hipotecznej, co pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki (art. 221) i wykreślenie jej z księgi wieczystej.

Wygaśnięcie hipoteki jako skutek wygaśnięcia wierzytelności hipotecznej (art. 221) lub przez **umorzenie** (art. 225).

Wygaśnięcie wierzytelności hipotecznej następuje według postanowień tytułu IV kod. zob. („Wygaśnięcie zobowiązań"), a tym samym następuje wygaśnięcie hipoteki (art. 221) — z wyjątkiem wypadku wygaśnięcia wierzytelności przez przedawnienie (art. 222). Ponadto trybem ogólnym zniesienie hipoteki następuje przez zrzeczenie się ze strony wierzyciela (por. art. 125).

Przyjmując najprostszy i życiowo najgłówniejszy wypadek wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przez spełnienie świadczenia (zapłatę), dochodzimy do czynności pokwitowania (art. 220 i nast. kod. zob.), która nie wymaga formy aktu notarialnego. W celu dokonania wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej (por. art. 230) podpis wierzyciela kwitującego musi być notarialnie poświadczony (art. 20 w. w zw. z art. 16 w.).

Umorzenie hipoteki (art. 225) następuje w drodze sądowej — w szczególności według przepisów rozdziału VI (art. 22—28) dekretu o postępowaniu niespornym z zakresu prawa rzeczowego.

W praktyce notarialnej wypadnie też mieć na uwadze szczególne wypadki przejścia hipoteki: na dłużnika osobistego (art. 223), na właściciela nieruchomości obciążonej (art. 229), na właściciela nieruchomości współobciążonej z tytułu hipoteki łącznej (art. 224).

Hipoteka **kaucyjna** (art. 231) może zabezpieczać wierzytelności pieniężne o wysokości nieustalonej, istniejące, przyszłe lub warunkowe (por. art. 193) oraz roszczenia, których nie zabezpiecza hipoteka zwykła (por. art. 194), jako też wierzytelności o wysokości ustalonej z dokumentów zbywalnych przez indos (art. 232).

Hipoteka **kaucyjna** może być zmieniona na **zwykłą** i nawzajem (art. 237).

Do ustanowienia hipoteki kaucyjnej wymagane jest oświadczenie właściciela nieruchomości lub wierzyciela hipotecznego (por. art. 191) w formie aktu notarialnego (art. 113 § 2) i potrzebny jest wpis w księdze wieczystej (art. 192).

W akcie hipoteki kaucyjnej musi być oznaczona górna granica (najwyższa suma) zabezpieczenia z określeniem zabezpieczonej wierzytelności (art. 231) lub z oznaczeniem zabezpieczonej kwoty w wypadku kredytu wekslowego (art. 232).

Wobec ujęcia art. 233 (por. art. 194) odsetki oraz koszty procesu winny być ewent. dodatkowo włączone do sumy hipoteki kaucyjnej.

Zmiana hipoteki kaucyjnej na zwykłą i nawzajem dokonywa się w zwykłym trybie zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego (art. 115), bez zgody osób, którym służą na nieruchomości prawa z pierwszeństwem równym lub niższym (por. art. 116 § 2).

Przelew wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną może nastąpić bez przeniesienia hipoteki, a więc poza księgą wieczystą (art. 236 w zw. z art. 205 § 1).

Hipoteka **na wierzytelności hipotecznej** — art. 238; hipoteka na wierzytelności **zabezpieczonej** hipoteką na wierzytelności hipotecznej **(obciążonej)** — art. 242.

Na wierzytelności hipotecznej może być ustanowiona zarówno hipoteka zwykła, jak i hipoteka kaucyjna.

Przy pokwitowaniu spłaty wierzytelności hipotecznej, obciążonej hipoteką, należy mieć na względzie przepisy art. 239 i 241.

Do hipoteki na wierzytelności hipotecznej i do dalszych hipotek stosuje się przepisy o hipotece na nieruchomości (art. 238) oraz przepisy o zastawie na wierzytelności (art. 243; por. art. 269 i nast.).

Hipoteka **przymusowa** (art. 244) — z tytułu egzekucyjnego (art. 527 k. p. c.) lub z tymczasowego zarządzenia sądu (w drodze zabezpieczenia powództwa — art. 838 k. p. c.): w pierwszym wypadku — hipoteka przymusowa **zwykła,** w drugim — hipoteka przymusowa **kaucyjna** (art. 245).

Hipoteka przymusowa może obciążać zarówno nieruchomość, jak i wierzytelność hipoteczną (art. 248).

Wpis w księdze wieczystej (art. 244 § 2) odbywa się oczywiście w drodze pozanotarialnej. Może on być uzyskany również na podstawie aktu notarialnego (art. 527 pkt. 5 k. p. c.).

Do przelewu, obciążenia i innych czynności, stanowiących rozporządzenie wierzytelnością, zabezpieczoną hipoteką przymusową, stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece (zwykłej lub kaucyjnej). Przy czynnościach tych rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (por. art. 20 i nast.) jest wyłączona (art. 247).

WPISOWE OGR. PR. RZECZ. — CIĘŻARY REALNE

Ciężar realny (art. 279) na nieruchomości **(obciążonej)** — na rzecz oznaczonej osoby uprawnionej, którą może być także każdoczesny właściciel oznaczonej nieruchomości **(władnącej).**

Treść ciężaru realnego — powtarzające się **świadczenia** (art. 281), z ewent. uzależnieniem od świadczeń wzajemnych (art. 282).

Wykup ciężaru realnego (art. 283 § 1) — za ustaloną **cenę** wykupu (art. 283 § 2).

Zwolnienie odłączonej części nieruchomości od ciężaru realnego (art. 287 § 2).

Przykłady ciężarów realnych, przewidziane w prawie rzeczowym: w postaci renty tytułem odszkodowania z art. 32 i 33 przy regulowaniu stosunków sąsiedzkich (art. 34); w postaci czynszu przy ustanowieniu własności czasowej (art. 104); por. również art. XXXVI i art. XLVIII.

Ustanowienie ciężaru realnego wymaga oświadczenia właściciela mającej być obciążoną nieruchomości w formie aktu notarialnego (art. 113) oraz wpisu do księgi wieczystej (art. 280).

W akcie musi być dokładnie oznaczona wysokość świadczeń — w pieniądzach lub innych rzeczach zamiennych — (art. 281 § 1), z zastrzeżeniem wyjątku, gdy podstawą świadczenia jest umowa o dożywocie (art. 281 § 2; art. 599 i nast. kod. zob.).

Prawo wykupu ciężaru realnego nie może być w akcie wyłączone (art. 283 § 1). Cena wykupu może być w akcie oznaczona, w prze-

ciwnym zaś razie będzie miała zastosowanie dyspozycja art. 283 § 2. Gdy ciężar realny ustanawia się na czas życia osoby uprawnionej, sprawa wykupu nie wchodzi w rachubę (art. 284).

Przy sporządzaniu aktu podziału (por. art. 95) nieruchomości obciążonej należy mieć na względzie przepis art. 287 § 1, przy podziale nieruchomości władnącej — przepis art. 288.

Co do zwolnienia sprzedanej części nieruchomości od ciężaru realnego — por. również art. 216 (217) w zw. z art. 289.

Do przeniesienia, zmiany treści albo zniesienia ciężaru realnego mają zastosowanie przepisy ogólne o prawach rzeczowych ograniczonych (tytuł IV).

Tyle co do praw rzeczowych. Z kolei — o księgach wieczystych.

III. Księgi wieczyste

ZAKŁADANIE KSIĄG WIECZYSTYCH

Zakładanie ksiąg wieczystych odbywać się będzie **z urzędu** (art. XIX § 1) — z wyjątkiem co do nieruchomości, stanowiących własność Państwa albo związków samorządu terytorialnego (art. 14 § 2 rz., art. XIX § 2). Zadanie to będzie przeprowadzone przez sądy grodzkie (art. XXII), ewent. przez specjalnych komisarzy (art. XXIV) — **okręgami,** w ustalonych przez Ministra Sprawiedliwości terminach (art. XX § 1).

Do czasu wszczęcia postępowania z urzędu w poszczególnych okręgach — księgi wieczyste mogą być zakładane **na żądanie** właścicieli (art. XX § 2).

Postępowanie z urzędu dotyczyć będzie nieruchomości:

a) których właściciele nie zażądali założenia księgi wieczystej na podstawie nowego prawa (art. XX § 2);

b) które nie miały w dniu 1 stycznia 1947 r. ksiąg wieczystych (hipotecznych, gruntowych), opartych na dotychczasowych prawodawstwach dzielnicowych (art. XXI § 1), jako że księgi te stają się księgami wieczystymi w rozumieniu nowego prawa (art. LIV § 1), o ile istnieją, tj. nie zaginęły, ani nie uległy zniszczeniu — według oznaczenia Ministra Sprawiedliwości (art. XXI § 2);

c) których dotychczasowe księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu (art. XXI § 1).

Zanim postępowanie z urzędu — według przepisów wydanych przez Ministra Sprawiedliwości (art. XXV) — nie doprowadzi do założenia właściwych ksiąg wieczystych, dla pomienionych nieruchomości wprowadzony będzie surogat w postaci **zbioru dokumentów** (art. LVII i nast.) — według przepisów jakie wydał Minister Sprawiedliwości (art. LXII) rozporządzeniem z 29. XI. 1946 r.

PROWADZENIE KSIĄG WIECZYSTYCH

Księgi wieczyste prowadzone są w celu **ustalenia** praw rzeczowych na nieruchomościach (art. 14 § 1 rz.).

Księgi wieczyste prowadzi **sędzia** (art. 3) miejscowo właściwego sądu **grodzkiego** (art. 1) przy współudziale **sekretarza** sądowego (art. 3).

Dla każdej **oznaczonej** (art. 5) nieruchomości prowadzi się **oddzielną** księgę wieczystą (art. 4), jednakże właściciel kilku nieruchomości może żądać ich **połączenia** w księdze wieczystej w jedną nieruchomość (art. 15 i 16 rz.).

Księgi wieczyste mają być urządzone i prowadzone według przepisów, jakie wydał Minister Sprawiedliwości (art. 14) rozporządzeniem z 26. XI. 1946 r.

Księgi dotychczasowe prowadzone są od 1 stycznia 1947 r. według przepisów, wydanych przez Ministra Sprawiedliwości (art. LIV) rozporządzeniem z 29. XI. 1946 r.

Postępowanie w razie zmiany właściwości sądu grodzkiego — § 28 (p. również — §§ 31, 37 do 39, 54).

Czynności spełniane przez sekretarza sądowego samoistnie — § 43.

Urządzenie jednej księgi wieczystej dla kilku części powierzchni ziemskiej tego samego właściciela — §§ 2, 3.

Urządzenie księgi wieczystej w wypadku odłączenia części nieruchomości — § 4 (por. również — §§ 29 i 50).

Sposób oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej — §§ 6, 7.

BUDOWA I ZNAMIONA KSIĘGI WIECZYSTEJ

Księga wieczysta zawiera cztery **działy** (art. 6), z których każdy jest przeznaczony na określone wpisy (dział I — art. 7, dział II — art. 8, dział III — art. 9, dział IV — art. 10).

Przy księdze wieczystej, a więc niejako jej część składową, prowadzi się **zbiór dokumentów** (art. 12).

Księgi wieczyste są **jawne** (art. 13): ta jawność porządkowa jest przesłanką faktyczną jawności formalnej (art. 17 rz.) i jawności materialnej (art. 18 rz.) wpisów w księdze wieczystej.

Księgi wieczyste osłonięte są **rękojmią wiary publicznej** (art. 20 i 21 rz.).

Znamiona zewnętrzne księgi wieczystej — § 5.

Przednia strona księgi wieczystej — § 10 (załączony do rozporządzenia z 26. XI. 1946 r. — wzór nr 1).

Skład każdego działu księgi wieczystej według łamów: dział I — §§ 11, 12, 13, dział II — § 14, dział III — § 15, dział IV — § 16 (wzór nr 1).

Zbiór dokumentów prowadzony jest w postaci teki, złączonej z księgą wieczystą (§ 5); składa się doń z chwilą dokonania wpisu pisma dotyczące jego podstawy (§§ 22 oraz 23 i 25); na ostatnich stronach księgi wieczystej sporządza się spis dokumentów (§ 26 — wzór nr 1). Pisma, które nie należą do zbioru dokumentów, składa się do akt ksiąg wieczystych (§ 50).

Jawność porządkowa ksiąg wieczystych — § 32, prawo żądania poświadczonych odpisów — § 33 (por. również §§ 55, 62).

Rękojmię wiary publicznej wyłącza ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 24 § 2 rz., art. 52), jako też wzmianka o zażaleniu przeciwko dokonanemu wpisowi (art. 51). Rękojmia wiary publicznej jest również bezskuteczna przy rozporządzeniu wierzytelnością zabezpieczoną hipoteką przymusową (art. 247 rz.).

Zbiór dokumentów, jako surogat księgi wieczystej do czasu jej założenia (art. LVII i nast.) nie jest osłonięty rękojmią wiary publicznej (art. LIX).

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ

Celem ksiąg wieczystych jest, jak już było zaznaczone, ustalanie praw rzeczowych na nieruchomościach (art. 14 § 1 rz.) — przez dokonywanie w nich na **wniosek** (art. 30) odpowiednich **wpisów** (art. 15 i 16) z poprzedzającymi je **wzmiankami** (art. 37 § 1), które wprowadzane są do księgi niezwłocznie po wciągnięciu wniosku do **dziennika** pod kolejnym **numerem** (art. 35) — według chwili złożenia wniosku (art. 36).

Poza wpisami, dokonywanymi z dobrej woli stron, w księdze wieczystej mogą figurować:

1) ostrzeżenie z tytułu wyniesionego przed sąd roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 24 rz.);

2) takież ostrzeżenie wpisane przez sąd z urzędu (art. 52 § 1);

3) wpis na usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 22), który polega i na wykreśleniu (por. art. 16) zaskarżonego wpisu i dalszych (art. 27 rz.);

4) wzmianka o zażaleniu przeciwko dokonanemu wpisowi (art. 51);

5) wpis hipoteki przymusowej (art. 23), dokonany na podstawie tytułu egzekucyjnego (hipoteka przymusowa zwykła — art. 244 rz.) lub tymczasowego zarządzenia sądu (hipoteka przymusowa kaucyjna — art. 245 rz.);

6) wpis na zabezpieczenie roszczeń osobistych nie pieniężnych (art. 859 k. p. c. — por. art. XV, pkt. 26);

7) wpis na podstawie wezwania władzy publicznej (art. 44).

Poza prawami rzeczowymi, których ustalaniu zasadniczo służą księgi wieczyste, mogą w nich być ujawniane w wypadkach ustawowo dopuszczalnych również prawa i roszczenia o s o b i s t e, przewidziane w tytule X (art. 290 i nast. rz.), jako też swoiste roszczenia współwłaścicieli nieruchomości (art. 98 rz.) oraz roszczenia uprawnionego do powrotu z umowy o ustanowienie własności czasowej (art. 103 rz.).

D z i e n n i k ksiąg wieczystych — tryb wciągania i prowadzenia (§ 44 — wzór nr 3).

Treść w z m i a n k i o wniosku, jej wpisanie i wykreślenie — § 17.

Wciągnięcie do księgi wieczystej wpisów, wymienionych wyżej pod 1), 2), 4) i 6), oraz praw lub roszczeń osobistych — § 19.

WNIOSEK O WPIS

Wniosek (na piśmie — art. 34) o wpis (bezwarunkowy i niezwłoczny — art. 31) może być **postawiony** przez każdą ze stron, a więc tę, na której rzecz wpis ma nastąpić, jak i tę, której prawo ma być wpisem dotknięte (art. 32). Natomiast do **cofnięcia** wniosku potrzebne są oświadczenia obydwóch stron (art. 42 § 1).

Pełnomocnictwo (na piśmie) do złożenia wniosku nie wymaga żadnej formy (art. 39), pełnomocnictwo do cofnięcia wniosku wymaga notarialnego poświadczenia podpisu (art. 43).

Sąd rozpoznaje wniosek o wpis (art 45) i wydaje **postanowienie**, mocą którego:

a) bądź zarządza **dokonanie** wpisu (art. 50 § 1);

b) bądź wyznacza wnioskodawcy odpowiedni **termin** do usunięcia przeszkody do wpisu (art. 46);

c) bądź **odmawia** dokonania wpisu — wprost (art. 45) lub po bezskutecznym upływie terminu do usunięcia przeszkody (art. 46).

Postanowienia, przewidziane pod b) i c), winny być uzasadnione z urzędu (art. 47).

Jaki jest los **wzmianki** o wniosku po jego rozpoznaniu? A więc:

a) po dokonaniu wpisu wzmianka ulega wykreśleniu z urzędu (art. 37 § 2), przy czym w razie wpływu zażalenia na postanowienie, zarządzające dokonanie wpisu, sąd uczyni z urzędu wzmiankę o zażaleniu (art. 51);

b) w czasie biegu terminu do usunięcia przeszkody do wpisu wzmianka o wniosku trwa w księdze wieczystej bez zmiany;

c) po odmowie dokonania wpisu wzmianka trwa w księdze wieczystej w ciągu miesiąca od daty doręczenia postanowienia (art. 48 § 2 w zw. z art. 53 § 2): jeżeli w ciągu tego miesiąca wpłynie zażalenie, to wzmianka trwa w dalszym ciągu aż do uprawomocnienia się postanowienia w toku instancji (art. 48 § 1 i art. 50 § 1) i dalszy jej los zależy od wyniku przewodu sądowego, jeżeli zaś w ciągu rzeczonego miesiąca zażalenie nie wpłynie, to wzmianka o wniosku ulega wykreśleniu z urzędu (art. 37 § 2).

W razie cofnięcia wniosku wzmianka ulega wykreśleniu z urzędu (art. 42 § 2).

We wniosku należy oznaczyć uprawnionego w sposób ustalony w § 8. W szczególności osoby fizyczne oznacza się także według imion rodziców, wobec czego w praktyce następuje rozszerzenie dyspozycji art. 84 § 1 pkt. 4 pr. o not. w tym sensie, że w aktach notarialnych, które są podstawą wniosków o wpis do ksiąg wieczystych, trzeba również podawać imiona rodziców jednej ze stron (uprawnionej z aktu).

Oto co z ogólnego rzutu oka trzeba wiedzieć o księgach wieczystych.

IV. Szczególne normy notarialne

W PRAWIE RZECZOWYM:

Art. 19. 1) Jeżeli ważność rozporządzenia prawem rzeczowym zależy od zachowania formy aktu notarialnego,

2) wyłączony jest po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej zarzut, iż akt obejmujący to rozporządzenie nie ma mocy dokumentu publicznego z powodu naruszenia przepisów prawa o notariacie.

3) Nie dotyczy to jednak zarzutu, że osoba, która sporządziła akt, nie była notariuszem.

Ad 1). Prawo rzeczowe wyraźnie zastrzega pod nieważnością zachowanie formy aktu notarialnego określonych czynności prawnych,

stanowiących rozporządzenie prawem rzeczowym. Są to czynności następujące:

umowa o przeniesienie własności nieruchomości (art. 46);

oświadczenia właściciela i nabywcy, wyrażające bezwarunkową zgodę na przejście własności nieruchomości w wykonaniu umowy, zobowiązującej do przeniesienia własności (art. 46 w zw. z art. 45);

zrzeczenie się własności nieruchomości (art. 60 § 2);

oświadczenie właściciela nieruchomości, ustanawiające ograniczone prawo rzeczowe (art. 113 § 2).

Niezachowanie formy aktu notarialnego wymienionych czynności prawnych skutkuje ich nieważność.

Ad 2). Po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej — wyłączony jest zarzut, iż akt nie ma mocy dokumentu publicznego.

Rozpoznając wniosek o wpis i poddając badaniu dołączony do wniosku wypis aktu notarialnego, sąd (art. 45 w.) odmówi dokonania wpisu, jeżeli akt nie ma mocy dokumentu publicznego. Taka ocena aktu przez sąd prowadzący księgę wieczystą podlega oczywiście kontroli merytorycznej i sprawdzeniu kasacyjnemu w trybie instancji. Jeżeli jednakże wpis został dokonany i uprawomocnił się, a więc przyjmując, że sąd dokonał wpisu wbrew nienaganności aktu ze stanowiska odpowiednich przepisów prawa o notariacie, to pod tym kątem widzenia wpis staje się niewzruszalny.

Akt notarialny nie ma mocy dokumentu publicznego w wypadkach naruszenia przepisów art. 65, 70, 71, 72, 75, 78 i 84 prawa o notariacie (art. 88 pr. o not.).

Ad 3). Jednakże prawomocny wpis do księgi wieczystej może być wzruszony w związku z formą aktu notarialnego, zastrzeżoną pod nieważnością dla czynności prawnej, stanowiącej rozporządzenie prawem rzeczowym, w wypadku, gdy podniesiony będzie zarzut, że osoba, która sporządziła akt, podając się za notariusza, w rzeczywistości nie była notariuszem (lub nie była prawnie upoważniona do zastępowania notariusza).

W PRAWIE O KSIĘGACH WIECZYSTYCH:

Art. 40. 1) Notariusz, który sporządził akt mający być podstawą wpisu w księdze wieczystej, jest umocowany do złożenia wniosku w imieniu interesowanych,

2) jak również do przedsiębrania w ich imieniu wszelkich czynności potrzebnych do uzyskania wpisu,

3) w szczególności do wnoszenia środków odwoławczych; jednakże do wniesienia skargi kasacyjnej notariusz nie jest uprawniony.

A d 1). Z samego prawa notariusz upoważniony jest do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej z aktu, który sporządził, wszelkie więc w tym względzie umocowanie w akcie jest zbędne.

A d 2). Notariusz, jako przedstawiciel ustawowy stron, uprawniony jest również do podejmowania w ich imieniu wszelkich czynności, zmierzających do uzyskania wpisu w księdze wieczystej, a zwłaszcza czynności, mających na względzie usunięcie wysuniętej przez sąd przeszkody do wpisu (art. 46).

A d 3). Wreszcie notariusz uprawniony jest z mocy samego prawa do złożenia zażalenia na postanowienie sądu, odmawiające dokonania wpisu (art. 48), natomiast notariusz nie jest uprawniony do wniesienia skargi kasacyjnej (art. 50).

Art. 41. Notariusz, który sporządził akt obejmujący umowę przenoszącą własność nieruchomości, obowiązany jest z urzędu przesłać w ciągu tygodnia wypis aktu do sądu prowadzącego właściwą księgę wieczystą, wraz z wnioskiem o dokonanie wpisu.

Przepis ten nie wyłącza uprawnienia interesowanych do złożenia wniosku o wpis.

Gdy z każdego innego aktu, mającego być podstawą wpisu w księdze wieczystej, notariusz uprawniony jest do złożenia wniosku o wpis (art. 40), to z aktu przeniesienia własności nieruchomości notariusz obowiązany jest z urzędu w ciągu tygodnia przesłać wniosek o dokonanie wpisu, niezależnie od uprawnienia, jakie w tym względzie przysługują interesowanym stronom (art. 32).

Wniosek może być w prostym wypadku ujęty, jak następuje:

„Do Sądu Grodzkiego w .... — Oddział Ksiąg Wieczystych.

...., p. o. notariusza w ....,
działającego w trybie art. 41 prawa o księgach wieczystych.

Wniosek o wpis do działu II księgi wieczystej nieruchomości .... (ewent. — wniosek o złożenie do zbioru dokumentów dla nieruchomości ....).

Na podstawie załączonego wypisu aktu notarialnego (umowa sprzedaży), sporządzonego przeze mnie w dniu .... 1947 roku za Nr repertorium ...., wnoszę o dokonanie wpisu nowego właściciela .... z wykreśleniem poprzedniego właściciela ....".

Wniosek może ponadto obejmować dane dodatkowe — do łamu 5 (por. § 14 pkt. „d").

Przepis ogólny o **poświadczeniu notarialnym:**

Art. 20. Jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu, wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym.

Prawo o księgach wieczystych ustanawia zasadę, że wpis może być dokonany na podstawie prywatnej umowy lub jednostronnego oświadczenia — na piśmie (art. 34), jednakże podpisy umawiających się stron lub osoby składającej oświadczenie winny być notarialnie poświadczone.

Od tej zasady prawo o księgach wieczystych odstępuje w wypadkach, gdy in plus — bądź prawo rzeczowe zastrzega obowiązek formy aktu notarialnego (art. 46, 60, 113 pr. rzecz.) albo też gdy inne przepisy wymagają takiej formy, lub in minus — gdy przepisy szczególne w ogóle nie wymagają zachowania notarialności formy dokumentu, będącego podstawą wpisu do księgi wieczystej (np. przy wpisywaniu prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej — Dz. Ust. Nr 39, poz. 233, 1946 r.).

Szczególne wypadki poświadczenia notarialnego przewiduje prawo o księgach wieczystych w następujących postanowieniach:

art. 42 § 1 — notarialne poświadczenie podpisów stron na piśmie, obejmującym cofnięcie wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej;

art. 43 — notarialne poświadczenie podpisu strony na pełnomocnictwie do cofnięcia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (pełnomocnictwo do złożenia wniosku nie wymaga poświadczenia notarialnego — art. 39);

art. 54 — notarialne poświadczenie podpisu strony, uprawnionej z dokonanego wpisu w księdze wieczystej, albo jej pełnomocnika do odbioru doręczeń (art. 33) na piśmie, zawiadamiającym o zmianie zamieszkania.

*

Zmiany w prawie o notariacie

Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych wyraźnie (art. II pkt. 4) uchylają następujące artykuły prawa o notariacie: 82, 132, 136, 147.

Art. 82. — Artykuł ten, jak wiadomo, jako nie należący do materii prawa notarialnego, umieszczony został w tekście prawa z 27. X. 1933 r. ze szczególnych względów, narzuconych przez ówczesny stan prawodawstw dzielnicowych.

Obecnie § 1 tego artykułu zastąpiony zostaje przez odpowiednie przepisy prawa rzeczowego, które ustanawiają bezwzględny przymus formy aktu notarialnego tylko w zakresie samego przeniesienia (przejścia) prawa własności do nieruchomości (art. 46), natomiast w zakresie ograniczenia i obciążenia tego prawa rzeczony przymus wydatnie ścieśniają, jak to już było przedstawione.

§ 2 art. 82 odpada, jako konsekwencja uchylenia § 1-go: objęta nim sprawa ulega przeniesieniu na grunt wykładni k. p. c. w powiązaniu z prawem rzeczowym.

Materia, regulowana w § 3 art. 82, zostaje pochłonięta: co do formy pełnomocnictwa w zakresie obrotu prawami rzeczowymi — przez normę ogólną art. 96 § 2 kod. zob. (zgodność formy pełnomocnictwa ze szczególną formą umowy), co do postępowania w zakresie ksiąg wieczystych — przez liberalny przepis art. 39 pr. o ks. wiecz.

Uchylenie art. 82 powoduje automatycznie przekreślenie postanowień §§ 1 i 2 art. 129 pr. o not., jako też dodanego nowelą (Dz. Ust. Nr 84, poz. 585, 1936 r.) § 4-go, dotyczącego obrotu praw „wydobywania minerałów żywicznych" (materia ta domaga się odrębnego potraktowania — por. art. VIII i X przep. wprow. pr. rzecz. i pr. o ks. wiecz.).

Art. 136. — Wobec uchylenia art. 82 oraz nowego prawa wieczysto-rzeczowego art. 136 stał się bezprzedmiotowy.

Art. 132. — Podział notariuszów na obszarze ziem środkowych i wschodnich stał się bezprzedmiotowy wobec powierzenia prowadzenia ksiąg wieczystych sądom grodzkim i odmiennej konstrukcji tych ksiąg, wyłączającej możność sporządzania w nich czynności notarialnych (zniesienie t. zw. księgi umów).

W nowym stanie prawnym wstępne ujęcie komparycji aktu notarialnego brzmi przeto jednakowo: „Przede mną ...., notariuszem w ...., ..., stawili się ....".

Art. 147. — Ten przepis szczególny dla ziem zachodnich, objęty przepisami wprowadzającymi prawo o notariacie, stał się bezprzedmiotowy wobec zasadniczo odmiennie uregulowanego przez prawo rzeczowe sposobu przejścia prawa własności (art. 44 § 1 rz.).

ELEMENTY PRAWA SPADKOWEGO

ZE STANOWISKA POSTĘPOWANIA NOTARIALNEGO

Zanim czas i miejsce pozwolą na gruntowniejsze oświetlenie prawa spadkowego, zadawalamy się z konieczności niniejszym pobieżnym rzutem oka na te podstawowe elementy formalne nowego prawa, które praktyka notarialna musi sobie od razu przyswoić.

Poprzestajemy przeto li tylko dla orientacji — na wskazaniu źródeł, na zaznaczeniu systemu stwierdzania praw do spadku, na zarysowym uwydatnieniu form testowania i na podkreśleniu momentów wybitnie notarialnych. Szczegółowe przedstawienie — nastąpi. **(Red.)**

Źródła. Prawo spadkowe — dekret z 8. X. 1946 r. (Dz. Ust. nr 60, poz. 328).

Działy: I — spadek (art. 1—3), II — dziedziczenie (art. 4—31), III — stanowisko prawne spadkobiercy (art. 32—72), IV — testament (art. 73—144), V — zachowek (art. 145—166), VI — zbycie spadku (art. 167—172).

Przepisy wprowadzające prawo spadkowe — dekret z 8. X. 1946 r. (Dz. Ust. nr 60, poz. 329).

Postępowanie spadkowe — dekret z 8. XI. 1946 r. (Dz. Ust. nr 63, poz. 346).

Stwierdzanie praw do spadku (art. 45—47 pr. spadk.) dokonywane jest przez sąd w trybie ustalonym w art. 69—81 (rozdział VII działu II) dekretu o postęp. spadk.

W związku z zupełnie nowym dla obszaru ziem środkowych systemem ustalania praw do spadku, w którego skład wchodzą nieruchomości uregulowane w księgach wieczystych (hipotecznych), należy zwrócić baczną uwagę na przechodni przepis **art. 183 postęp. spadk.**, mocą którego hipoteczne postępowanie spadkowe, wszczęte przed dniem 1 stycznia 1947 r., toczy się nadal według przepisów dotychczasowych, jednakże musi być zamknięte w ciągu lat 1947 i 1948, w przeciwnym bowiem razie będzie umorzone z urzędu.

Art. LV § 2 przep. wprow. pr. rzecz. i pr. o ks. wiecz. zapowiada w tym względzie wydanie osobnych przepisów. Czy prawodawca miał przez to na myśli właśnie art. 183 postęp. spadk. czy też nastąpią jeszcze dalsze przepisy? Na to pytanie odpowie rzeczywistość.

Forma testamentu (rozdział II działu IV pr. spadk.: art. 79—89).

Prawo spadkowe dzieli testamenty na zwykłe (art. 79—81) i szczególne (art. 82—85) z podaniem przepisów wspólnych dla jednych i drugich (art. 86—89).

Testament zwykły może być sporządzony przez spadkodawcę prywatnie na piśmie (testament własnoręczny — art. 79), albo zeznany publicznie: ustnie — przed sędzią obywatelskim, burmistrzem lub wójtem (art. 80), ustnie lub na piśmie — przed notariuszem (**testament notarialny** — art. 81).

Testament notarialny może być spisany przez notariusza (art. 81 § 1), bądź tylko przyjęty przez niego (art. 81 § 2).

Ogłoszenie testamentu następuje w trybie ustalonym w art. 49—60 (rozdział V działu II) dekretu o postęp. spadk.

Szczególne normy notarialne. Według prawa spadkowego:

1) umowa o **zbycie spadku** lub **udziału w spadku** winna być pod nieważnością zawarta w formie **aktu notarialnego** (art. 167);

2) umowa ze spadkodawcą, mocą której następuje **zrzeczenie się prawa do dziedziczenia,** winna być pod nieważnością zawarta w formie **aktu notarialnego** (art. 10), przy czym to samo dotyczy umowy, mocą której następuje **uchylenie** tego zrzeczenia się (art. 14);

3) umowa **o dział spadku** (art. 62) sama przez się nie wymaga formy notarialnej, gdy jednakże obejmuje **podział nieruchomości,** to w trybie zniesienia współwłasności (art. 95 pr. rzecz.) musi być pod rygorem nieważności zachowana forma **aktu notarialnego,** jako że następuje przeniesienie własności (art. 46 pr. rzecz.).

Według przepisów o postępowaniu spadkowym:

1) **zapewnienie** (równoznaczne ze złożeniem zeznania pod przysięgą) spadkobierców, że nie ma innych osób uprawnionych do dziedziczenia może być ujęte w **akcie notarialnym** (art. 70);

2) **pełnomocnictwo** do **przyjęcia** lub **odrzucenia spadku** wymaga notarialnego **poświadczenia** podpisu (art. 65);

3) **notariusz** może być (obok komornika albo burmistrza lub wójta) wyznaczony przez sąd do czynności **zabezpieczenia spadku** i sporządzenia **spisu inwentarza** (art. 31 § 1), z tym, że spadkobierca może się wprost zwrócić do notariusza o sporządzenie spisu inwentarza (art. 31 § 2) — według instrukcji, jaką wyda Minister Sprawiedliwości (art. 178).

W zakresie **sporządzania testamentów** prawo spadkowe:

1) przewiduje formę **testamentu notarialnego,** który notariusz — w obecności nieprzerwanie obecnych drugiego notariusza lub dwóch świadków (por. art. 86 i nast.), poza tym według przepisów prawa o notariacie (art. 81 § 3), pod rygorem nieważności (art. 89) — bądź:

a) **spisuje** w protokóle, który (? — por. art. 49 post. spadk.) na żądanie spadkodawcy pozostawia u siebie na przechowaniu w zapieczętowanej kopercie (art. 81 § 1),

b) **przyjmuje** od spadkodawcy z odpowiednim oświadczeniem i pozostawia u siebie na przechowaniu w zapieczętowanej kopercie, z której to czynności spisuje odpowiedni protokół (art. 81 § 2);

2) stanowi, że **małoletni** w okresie od 16 do 18 lat oraz **ubezwłasnowolniony częściowo** mogą sporządzić testament zwykły tylko przed notariuszem (art. 76 § 1);

3) stanowi, że osoby **głuche lub nieme** nie mogą sporządzić testamentu publicznie inaczej jak przed notariuszem (p. art. 80 § 2).

Według art. 49 przepisów o postępowaniu spadkowym:

gdy **notariusz** dowie się o śmierci spadkodawcy, to obowiązany jest niezwłocznie **złożyć sądowi** spadku przechowywany u siebie testament, bądź wypis odpowiedniego protokołu, chyba że testament został przez spadkodawcę przed śmiercią **odebrany,** a przez to samo **odwołany** (art. 91 § 2 pr. spadk.).

W **prawie o notariacie** przepisy wprowadzające prawo spadkowe przeprowadzają następujące zmiany:

1) **uchylają** (art. IX pkt. 11 i art. XI § 1 pkt. 31) — **art. 134** (o przechowaniu testamentów na ziemiach środkowych w związku z przepisami art. 1007 Kodeksu Napoleona) i **art. 141** (o rozporządzeniach ostatniej woli na obszarze ziem południowych), ponadto art. 175 post. spadk. uchyla obowiązujący dotychczas na ziemiach południowych rozdział XIII ustr. ustawy notarialnej z 1855 r., jako też rozporządzenie z 7. V. 1860 r. o czynnościach notariuszów jako komisarzy sądowych;

2) **zmieniają** (art. V i art. XI § 2) — **art. 130** (o sporządzaniu testamentów — przez nadanie mu stosownej redakcji) i **art. 142** (o niewłaściwości sądów do dokonywania czynności notarialnych na ziemiach południowych — przez skreślenie drugiego zdania, jako bezprzedmiotowego);

3) **utrzymują** w mocy expressis verbis (art. III pkt. 3) — **art. 68 § 1** (o testamentach notarialnych, gdy spadkodawca nie zna języka polskiego), podkreślając tym samym istotne znaczenie tego przepisu (por. art. 81 § 3 w zw. z art. 89 § 1 pr. spadk.), jedynego zresztą przedmiotowego z dziedziny testamentarnej, jaki pozostał w prawie o notariacie. **(w. n.)**

ZESTAWIENIA

PRZEPISY OGÓLNE PRAWA CYWILNEGO

12 ARTYKUŁÓW DEKRETU Z 12. XI. 1946 R.

Art. 1 — wstępny.
Art. 2 — prawo zwyczajowe.
Art. 3 — prawotwórcza wykładnia sądowa.
Art. 4 — zasada: lex retro non agit.
Art. 5 — wykonywanie praw prywatnych.

Przy ocenie wykonywania praw prywatnych winny być stosowane następujące sprawdziany ogólne:

a) treść tych praw — według ustawy, prawa zwyczajowego i oświadczeń woli;

b) cel społeczny tych praw — w ramach zgodności ze wskazaniami obowiązujących ustaw, porządku publicznego i dobrych obyczajów (por. art. 55 kod. zob. i art. 64 pr. o not.);

c) dobra wiara, której wymagania w powiązaniu ze zwyczajami uczciwego obrotu są podstawą tłumaczenia oświadczeń woli (art. 107 kod. zob.) i kwalifikowania sposobu wykonywania zobowiązań (art. 189 kod. zob.) a którą domniemywa się (domniemanie prawne) ogólnie (p. dalej — art. 8), w szczególności zaś w stosunku do posiadacza rzeczy i praw prywatnych (art. 301 pr. rzecz.).

Art. 6 — samopomoc prawna.

Samopomoc prawna — w odstępstwie od zasady poszukiwania ochrony sądowej (por. art. 3 k. p. c.) — dopuszczalna jest tylko w wypadkach wyjątkowych, wyraź-

nie dopuszczonych przez ustawę (np. przy odparciu naruszenia posiadania w razie niebezpieczeństwa niepowetowanej straty — art. 303 pr. rzecz.).

Art. 7 — ciężar d o w o d u.

Jeżeli nie zachodzi domniemanie prawne (por. art. 251 k. p. c.), ciężar dowodu spada na tego, kto z faktu, będącego przedmiotem dowodu, w y w o d z i swoje prawo.

Art. 8 — domniemanie d o b r e j w i a r y.

Por. wyżej pod art. 5 — pkt. c).

Art. 9 — niedopuszczalność ograniczenia r o z p o r z ą d z a n i a prawem prywatnym.

Przepis ogólny o nader istotnym znaczeniu dla obrotu prawnego. Przez czynność prawną nie można skutecznie zrzec się uprawnienia do rozporządzania prawem zbywalnym, można tylko zobowiązać się do zaniechania o z n a c z o n y c h rozporządzeń. Rzeczony przepis wymaga szczegółowego potraktowania (por. — str. 42).

Art. 10 — ogólne znaczenie przepisów kodeksu zobowiązań o o ś w i a d c z e n i a c h w o l i.

Przepisy kod. zob. o oświadczeniach woli, w szczególności przepisy ogólne (dział I tytułu II: art. 29—114), mają zastosowanie generalne, a więc i w zakresie prawa rzeczowego.

Art. 11 — ogólne znaczenie przepisów kodeksu zobowiązań o o b l i c z a n i u t e r m i n ó w.

To samo co do obliczania terminów (przepisy ogólne — art. 194 i nast. kod. zob.).

Art. 12 — ogólne znaczenie przepisów kodeksu zobowiązań o p r z e d a w n i e n i u w i e r z y t e l n o ś c i.

To samo co do przedawnienia wierzytelności (dział VII tytułu IV: art. 273 i nast. kod. zob.).

ŹRÓDŁA SKŁADOWE KODEKSU CYWILNEGO

Oznaczenie:	Data aktu prawodawczego:	Data ogłoszenia:	Dz. Ustaw (pozycja):	Data wejścia w życie:	Ilość artykułów (+ przepisy wprowadzające)
I. Przepisy **ogólne**	12. XI. 1946	14. XII. 1946	67 (369)	1. I. 1947	12 (+ 3)
II. Prawo **osobowe**	29. VIII. 1945	6. X. 1945	40 (223)	1. I. 1946	24 (+22)
Prawo **małżeńskie** (osobowe)	25. IX. 1945	7. XI. 1945	48 (270)	1. I. 1946	37 (+17)
Prawo o aktach stanu cywilnego	25. IX. 1945	7. XI. 1945	48 (272)	1. I. 1946	90 (+23)
rozp. wykon.	24. XI. 1945	10. XII. 1945	54 (304)	1. I. 1946	125
Prawo o zm. i ust. imion i nazwisk	10. XI. 1945	16. XII. 1945	56 (310)	16. XII. 1945	20
Prawo **małżeńskie majątkowe**	29. V. 1946	17. VII. 1946	31 (196)	1. X. 1946	56 (+14)
Prawo **rodzinne**	22. I. 1946	4. III. 1946	6 (52)	1. VII. 1946	84 (+27)
Prawo **opiekuńcze**	14. V. 1946	24. V. 1946	20 (130)	1. VII. 1946	61 (+25)
III. Kodeks **Zobowiązań** ze zmianami i uzup.	27. X. 1933	28. X. 1933	82 (598)	1. VII. 1934	643 (+46)
IV. Prawo **rzeczowe**	11. X. 1946	15. XI. 1946	57 (319)	1. I. 1947	315 (+53)
Prawo o księgach wieczystych	11. X. 1946	15. XI. 1946	57 (320)	1. I. 1947	56
V. Prawo **spadkowe**	8. X. 1946	20. XI. 1946	60 (328)	1. I. 1947	172 (+23)

PRAWO RZECZOWE

UKŁAD I TREŚĆ DEKRETU Z 11. X. 1946 r.

W możliwie plastycznym i przejrzystym ujęciu graficznym przedstawiamy układ prawa rzeczowego wraz z szczegółową jego treścią. Mniemamy, że tego rodzaju zestawienie może wydatnie ułatwić ogarnięcie całokształtu materii, objętej nowym prawem, a równocześnie zastąpić do pewnego stopnia skorowidz systematyczny, którego opracowanie (w powiązaniu z prawem o księgach wieczystych) wchodzi w zakres naszego programu redakcyjnego. Zanim to nastąpi, posługiwanie się niniejszym zestawieniem niezawodnie ułatwi operowanie praktyczne złożonym tekstem prawa rzeczowego. **(Red.)**

TYTUŁ I. RZECZY (ART. 1—13).

Art. 1. Przedmioty materialne jako rzeczy.
Art. 2. Podział rzeczy.
Art. 3. Nieruchomości.
Art. 4—9. Części składowe rzeczy.
Art. 10—12. Przynależności.
Art. 13. Pożytki:
art. 13 § 1 — pożytki naturalne
art. 13 § 2 — pożytki cywilne.

TYTUŁ II. PRZEPISY OGÓLNE O PRAWACH JAWNYCH Z KSIĘGI WIECZYSTEJ (ART. 14—27).

Art. 14 § 1. Cel ksiąg wieczystych.
Art. 14 § 2. Zakładanie ksiąg wieczystych.
Art. 15—16. Połączenie kilku nieruchomości w księdze wieczystej.

art. 46 — przymus formy aktu notarialnego,
art. 47 — ograniczenie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w wypadku zasiedzenia nieruchomości przez osobę trzecią.

Art. 48—49. Zbycie rzeczy ruchomej.

ROZDZIAŁ II. DAWNOŚĆ (art. 50—59).

Art. 50—51. Nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie:
art. 50 — zasiedzenie przez posiadanie,
art. 51 — zasiedzenie przez wpis i posiadanie.

Art. 52. Nabycie własności rzeczy ruchomej przez posiadanie.

Art. 53—57. Bieg terminów zasiedzenia.

Art. 58—59. Przedawnienie roszczeń z własności:
art. 58 — z własności nieruchomości,
art. 59 — z własności rzeczy ruchomych.

ROZDZIAŁ III. INNE PRZYPADKI NABYCIA I UTRATY WŁASNOŚCI (art. 60—77).

Oddział 1. Nabycie własności rzeczy niczyjej (art. 60—63).

Art. 60. Zrzeczenie się własności nieruchomości.

Art. 61. Nabycie własności niczyjej rzeczy ruchomej.

Art. 62—63. Własność roju pszczół.

Oddział 2. Znalezienie (art. 64—70).

Art. 64—68. Znalezienie rzeczy zgubionej.

Art. 69. Zabłąkane zwierzęta.

Art. 70. Znalezienie skarbu.

Oddział 3. Nabycie własności przychodów naturalnych (art. 71).

Oddział 4. Połączenie, pomieszanie, przeistoczenie (art. 72—77).

Art. 72—74. Przyłączenie rzeczy ruchomej do nieruchomości.

Art. 75. Połączenie lub pomieszanie rzeczy ruchomych.

Art. 76. Przeistoczenie cudzej rzeczy ruchomej.

Art. 77. Zawarowanie innych przepisów.

DZIAŁ III. WSPÓŁWŁASNOŚĆ (ART. 78—99).

DZIAŁ IV. WŁASNOŚĆ CZASOWA (ART. 100—112).

Art. 103—106 Umowa o ustanowienie własności czasowej i sposób korzystania z nieruchomości przez właściciela czasowego.
Art. 107. Przeniesienie własności czasowej.
Art. 108. Charakter prawa powrotu.
Art. 109—110. Sprzedaż prawa powrotu.
Art. 111—112. Wygaśnięcie własności czasowej.

TYTUŁ IV. PRZEPISY OGÓLNE O PRAWACH RZECZOWYCH OGRANICZONYCH (ART. 113—129).

Art. 113. Ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości.
Art. 114. Przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego, albo prawa na takim prawie.
Art. 115—116. Zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego.
Art. 117—124. Pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych:
art. 117 — chwila rozstrzygająca o pierwszeństwie,
art. 118 — pierwszeństwo praw wpisanych do księgi wieczystej,
art. 119 — pierwszeństwo w księdze wieczystej,
art. 120, 121, 122 — zmiana pierwszeństwa,
art. 123, 124 — zastrzeżenie pierwszeństwa lub równości pierwszeństwa.
Art. 125. Zniesienie ograniczonych praw rzeczowych.
Art. 126. Oświadczenia woli właściciela nieruchomości w zakresie ograniczonych praw rzeczowych.
Art. 127. Nabycie ograniczonego prawa rzeczowego przez zasiedzenie.
Art. 128. Przedawnienie ograniczonego prawa rzeczowego.
Art. 129. Bieg terminów zasiedzenia i przedawnienia ograniczonych praw rzeczowych.

DZIAŁ IV. HIPOTEKA PRZYMUSOWA (ART. 244—249).

TYTUŁ VIII. ZASTAW (ART. 250—278).

DZIAŁ I. ZASTAW NA RZECZACH RUCHOMYCH (ART. 250—268).

DZIAŁ II. ZASTAW NA PRAWACH (ART. 269—278).

TYTUŁ IX. CIĘŻARY REALNE (ART. 279—289).

Art. 298—301. Domniemania związane z posiadaniem:
art. 298 — domniemanie posiadania z faktycznego władania,
art. 299 — domniemanie ciągłości posiadania,
art. 300 § 1 — domniemanie posiadania służącego posiadaczowi prawa,
art. 300 § 2 — prymat domniemania prawa, wynikającego z wpisu w księdze wieczystej,
art. 301 — domniemanie dobrej wiary posiadacza.

Art. 302—306. Samowolne naruszenie posiadania i przywrócenie stanu poprzedniego.

Art. 307—310. Przeniesienie posiadania.

Art. 311—314. Odpowiedzialność i uprawnienia posiadacza w zależności od dobrej czy złej wiary.

Art. 315. Zastosowanie przepisów o posiadaniu rzeczy do posiadania praw.

PRAWO O KSIĘGACH WIECZYSTYCH

UKŁAD I TREŚĆ DEKRETU Z 11. X. 1946 R.

Podobnie jak w stosunku do prawa rzeczowego i z tych samych założeń — dajemy układ prawa o księgach wieczystych. **(Red.)**

TYTUŁ I. USTRÓJ KSIĄG WIECZYSTYCH (ART. 1—29).

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE (ART. 1—14).

Art. 1—3. Prowadzenie ksiąg wieczystych:
art. 1 — właściwość sądów grodzkich
art. 2 — właściwość miejscowa
art. 3 — czynności sekretarza sądowego.

Art. 4. Odrębność księgi wieczystej.

Art. 5. Oznaczenie nieruchomości.

Art. 6—10. Klasyfikacja księgi wieczystej:
art. 6 — cztery działy księgi wieczystej
art. 7 — wpisy do działu pierwszego
art. 8 — wpisy do działu drugiego
art. 9 — wpisy do działu trzeciego
art. 10 — wpisy do działu czwartego

Art. 11. Ujawnianie ubezwłasnowolnienia.

Art. 12. Zbiór dokumentów.

Art. 13. Jawność ksiąg wieczystych.

Art. 14. Odesłanie do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości o urządzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych.

DZIAŁ II. WPISY (ART. 15—29).

TYTUŁ II. POSTĘPOWANIE (ART. 30—56).

art. 35 — wciągnięcie wniosku do dziennika ksiąg wieczystych
art. 36 — kolejność wniosku
art. 37 — wzmianka o wniosku.

Art. 38. Moc wsteczna wpisu od chwili złożenia wniosku.

Art. 39—41. Złożenie wniosku o wpis:
art. 39 — przez pełnomocnika
art. 40 — przez notariusza sporządzającego akt mający być podstawą wpisu (oraz uprawnienia notariusza do wnoszenia środków odwoławczych)
art. 41 — przez notariusza sporządzającego akt przeniesienia własności nieruchomości.

Art. 42. Cofnięcie wniosku o wpis.

Art. 43. Pełnomocnictwo do cofnięcia wniosku o wpis.

Art. 44. Wpis na podstawie wezwania władzy publicznej.

Art. 45—51. Postępowanie w przedmiocie rozpoznania wniosku o wpis:
art. 45 — zakres badania sądowego i wydanie postanowienia odmawiającego
art. 46 — wyznaczenie terminu do usunięcia przeszkody
art. 47 — obowiązek uzasadnienia z urzędu postanowienia odmawiającego lub wyznaczającego termin do usunięcia przeszkody
art. 48 — zażalenie do sądu okręgowego
art. 49 — obowiązek uzasadnienia z urzędu postanowienia w przedmiocie zażalenia
art. 50 — skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego
art. 51 — wzmianka o zażaleniu przeciwko dokonanemu wpisowi.

Art. 52 § 1. Ostrzeżenie z urzędu o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

NOTARIAT

REFORMA NOTARIATU 1946 ROKU

USTALENIE W DONIESIENIU URZĘDOWYM

Wydana dnia 17 lipca 1946 r. przez Ministerstwo Sprawiedliwości i podpisana za Ministra przez Dyrektora Biura Personalnego — „Tymczasowa Instrukcja w sprawie reorganizacji notariatu" znalazła następujące oświetlenie w doniesieniu urzędowym (raczej — półurzędowym), zamieszczonym w „Tygodniowym Biuletynie Prasowym" Ministerstwa Sprawiedliwości (Nr 34 z dnia 12 sierpnia 1946 r.), który to tekst odtwarzamy tytułem dokumentacji (do tematu oczywiście powrócimy):

Prace Ministerstwa Sprawiedliwości w kierunku reorganizacji notariatu — uważać można za zakończone. Reorganizacja ta była koniecznością państwową; celem jej było uzyskanie dla sądownictwa poważnej ilości wykwalifikowanych pracowników, niedostatecznie wykorzystanych w notariacie. W związku z tym — na zasadzie dekretu z dnia 24. I. 1946 r. o przenoszeniu i zwalnianiu notariuszów — zwolnieni zostają wszyscy notariusze, przy czym ci spośród nich, którzy posiadają kwalifikacje sędziowskie — zostają zatrudnieni w sądownictwie. Ci z notariuszy, którzy nie mają kwalifikacji sędziowskich, a stanowią cenną siłę dla sądownictwa i notariatu — będą mogli skorzystać z dobrodziejstwa dekretu z dnia 22 stycznia 1946 r. i wnieść do Ministra Sprawiedliwości podanie, zaopiniowane przez władze sądowe o zwolnienie ich od warunków, wymaganych na stanowiska sędziowskie. Notariusze powołani do pracy w sądownictwie otrzymują upoważnienie do pełnienia obowiązków notarialnych, będą oni poza czynnościami notarialnymi spełniać również inne czynności sędziowskie.

Reorganizacja notariatu zniesie w końcu niczym nieuzasadnioną, rażącą dysproporcję w dochodach pracowników o tych samych kwalifikacjach zawodowych.

Ponadto żywić należy nadzieję, iż teraz wreszcie będzie mógł zostać zrealizowany postulat uregulowania hipotek z tytułu własności, powstałych wskutek reformy rolnej, bądź też osadnictwa na Ziemiach Odzyskanych.

ODSYŁACZE PRAWNE DO REFORMY

PRZENOSZENIE I ZWALNIANIE NOTARIUSZÓW

Obowiązujący od dnia 4 marca 1946 r. **dekret z dnia 24 stycznia 1946 r. o przenoszeniu i zwalnianiu notariuszów oraz o powierzaniu pełnienia obowiązków notariuszów sędziom i prokuratorom w okresie przejściowym** (Dz. Ust. Nr 6, poz. 54) stanowi:

Art. 1. W okresie czasu do dnia 31 grudnia 1946 r. Minister Sprawiedliwości może notariuszów bez ich zgody przenosić do innych miejscowości oraz zwalniać z zajmowanych stanowisk.

Art. 2. W okresie czasu do dnia 31 grudnia 1947 r. Minister Sprawiedliwości władny jest w razie opróżnienia się stanowiska notariusza powierzyć czasowo sędziom lub prokuratorom pełnienie obowiązków notariusza.

PRZYMUSOWE ZATRUDNIANIE W SĄDOWNICTWIE

Dekret z dnia 22 lutego 1946 r. o rejestracji i przymusowym zatrudnieniu we władzach wymiaru sprawiedliwości osób, mających kwalifikacje do objęcia stanowiska sędziowskiego (Dz. Ust. Nr 9, poz. 65), z mocą od dnia 29 marca 1946 r., ustanawia obowiązek rejestracji rzeczonych osób i uprawnia Ministra Sprawiedliwości do powoływania ich do służby sędziowskiej. A mianowicie **art. 5** stanowi:

1. Minister Sprawiedliwości może do dnia 31 grudnia 1946 r. w drodze zarządzenia powołać osoby zarejestrowane do pracy we władzach wymiaru sprawiedliwości na okres czasu nie dłuższy niż jeden rok.

2. Minister Sprawiedliwości w drodze rozporządzenia może w razie potrzeby termin ten przedłużyć o jeden rok.

KONFERENCJA PREZESÓW I WICEPREZESÓW RAD NOTARIALNYCH

Współdziałanie międzyizbowe Rad Notarialnych zorganizowane zostało z początkiem roku 1934 — po wejściu w życie jednolitego prawa o notariacie. Organami tego współdziałania były: **Konferencja Prezesów i Wiceprezesów Rad Notarialnych** i działający w Warszawie przy Redakcji „Przeglądu Notarialnego" — **Sekretariat Międzyizbowy Rad Notarialnych.** I Konferencja obradowała w Warszawie dnia 24 lutego 1934 r., ostatnia przed wojną (z kolei XXIV) — również w Warszawie dnia 29 czerwca 1939 r.

Po wielkiej przerwie 1939—1945 pierwsza po wojnie a z kolei **XXV Konferencja** zebrała się w **Warszawie** w dniu 2 grudnia 1945 r. — pod przewodnictwem dr Stefana Piechockiego, Prezesa R. N. w Poznaniu. Konferencja obradowała nad ogólnym położeniem zawodu wobec zaszłych w Państwie przeobrażeń społeczno-politycznych, nad weryfikacją notariuszów w związku z przeżyciami okresu wojennego, nad przywróceniem prawidłowego współdziałania międzyizbowego Rad Notarialnych i wznowieniem „Przeglądu Notarialnego", nad sprawą ogólnopaństwowej organizacji pracowników zawodu notarialnego oraz nad projektem zmiany taksy notarialnej.

Następna **XXVI Konferencja** zasiadała w **Toruniu** dnia 14 kwietnia 1946 r. — pod przewodnictwem Zygmunta Hübnera, Prezesa R. N. w Warszawie. Konferencja omawiała położenie notariatu na tle dekretu z 24 stycznia 1946 r. o przenoszeniu i zwalnianiu notariuszów, sprawę realizacji „Przeglądu Notarialnego" oraz bieżące zagadnienia współdziałania międzyizbowego. Konferencja — wobec zarysowującej się przemiany ustrojowej notariatu — postanowiła m. in. podjąć odpowiednie kroki, zmierzające do wyjaśnienia i ustalenia położenia zawodu notarialnego.

Kolejna **XXVII Konferencja** obradowała w **Warszawie** w dniach 16 i 17 lipca 1946 r. — pod przewodnictwem Józefa Mielcarka, Prezesa R. N. w Toruniu. Tematem obrad była wyłącznie sprawa (będącej w toku prac Ministerstwa Sprawiedliwości) „reorganizacji" notariatu. Konferencja w wyniku wszechstronnej dyskusji, opartej na danych, zaczerpniętych

z bezpośredniej łączności poszczególnych Prezesów R. N. z odpowiednimi czynnikami ministerialnymi, opracowała stosowne uwagi, które zostały przedstawione w Ministerstwie z zapowiedzią złożenia w najbliższym czasie gruntownie opracowanego memoriału obejmującego całokształt zagadnienia.

Ostatnia z dotychczasowych **XXVIII Konferencja**, która zebrała się w **Warszawie** w dniu 28 lipca 1946 r. — pod przewodnictwem dra Franciszka Szymanowicza, Prezesa R. N. w Krakowie, stanęła już wobec wydania „tymczasowej instrukcji w sprawie reorganizacji notariatu". Tym nie mniej Konferencja — po wszechstronnym omówieniu sytuacji — rozważyła i przyjęła przedłożony jej projekt rzeczonego memoriału, który szczegółowo roztrząsał zagadnienia ustrojowe notariatu w nawiązaniu do nurtujących tendencji i założeń (wobec rozwoju wypadków memoriał ten pozostał w aktach).

Tyle z ogólnego rzutu oka co do powojennego okresu współdziałania międzyizbowego Rad Notarialnych. Sprawy, będące przedmiotem tego współdziałania, którego szczytowym wyrazem staje się właśnie wznowienie organu prasowego notariatu, znajdą na jego łamach wszechstronny wyraz — w wywodach i sprawozdaniach, które z konieczności trzeba rozłożyć na dłuższy przeciąg czasu.

Półroczna przerwa w pracach Konferencji Prezesów i Wiceprezesów R. N., spowodowana wytworzoną sytuacją zawodową, niebawem dobiegnie końca. Planowane właśnie jest zwołanie kolejnej XXIX Konferencji w pierwszej połowie lutego rb., która prawdopodobnie obradować będzie w Krakowie.

Zespół Konf. Pr. R. N. w kadencjach 1945/46 i 1946/47 uwydatniony będzie w wykazach składu osobowego Rad Notarialnych, które z braku miejsca rozkładamy na dwa zeszyty. W niniejszym podajemy dalej skład R. N. — w Warszawie, w Poznaniu i w Toruniu.

ORGANIZACJA IZB NOTARIALNYCH

Art 25 § 1 pr. o not. stanowi, że — „w siedzibie każdego sądu apelacyjnego istnieje izba notarialna".

Ten ustawowy stan prawny dotychczas jeszcze nie został po wstrząsie wojennym osiągnięty.

Po przejściowym istnieniu S. A. w Rzeszowie, który uległ zniesieniu z dniem 1 stycznia 1946 r., cały obszar Rzeczypospolitej objęty jest okręgami dziewięciu sądów apelacyjnych, a mianowicie: **Warszawa** (z tymczasową siedzibą w Łodzi), **Lublin, Kraków, Poznań, Toruń, Gdańsk, Olsztyn, Katowice, Wrocław.**

Tymczasem istnieje tylko sześć izb notarialnych, a mianowicie: **Warszawa, Lublin, Kraków, Poznań, Toruń, Katowice.**

Jak widać więc, nie powstały dotychczas izby notarialne we Wrocławiu, Gdańsku i Olsztynie, a więc na terenie ziem odzyskanych. Czynni na obszarze odpowiednich sądów apelacyjnych notariusze objęci są w zasadzie przynależnością do izb sąsiadujących, a mianowicie: na obszarze S. A. we Wrocławiu — do Katowic, na obszarach S. A. w Gdańsku i Olsztynie — do Torunia.

SKŁAD OSOBOWY RAD NOTARIALNYCH

RADA NOTARIALNA W WARSZAWIE

W kadencji 1945/46:

Zygmunt Hübner — Prezes, **Piotr Zubowicz** — Wiceprezes, **Tomasz Czernicki** — Skarbnik, **dr Stefan Breyer** — Sekretarz (wszyscy z Warszawy), **Karol Hettlinger,** dr **Wiktor Natanson** (Warszawa), **Jan Krzemieniewski, Radzisław Wodziński** (Łódź), **Tadeusz Koss** (Częstochowa), **Ryszard Koch** (Błonie), **Józef Dworakowski** (Białystok).

W kadencji 1946/47:

Zygmunt Hübner — Prezes, **Piotr Zubowicz** — Wiceprezes, **Tomasz Czernicki** — Skarbnik, dr **Stefan Breyer** — Sekretarz (wszyscy z Warszawy), **Karol Hettlinger,** dr **Wiktor Natanson** (Warszawa), **Radzisław Wodziński** (Łódź), **Ryszard Koch** (Błonie), **Stanisław Kieszkowski** (Żyrardów), dr **Adam Muszyński** (Wyszków), **Henryk Piekarski** (Sochaczew).

RADA NOTARIALNA W POZNANIU

W kadencji 1945/46:

Dr **Stefan Piechocki** — Prezes, dr **Jan Sławski** — Wiceprezes, **Karol Jawornik** — Skarbnik, **Edward Korytowski** — Sekretarz (wszyscy z Poznania), dr **Zygmunt Nowosielski, Bohdan Stasiński** (Poznań), dr **Edmund Lauterer** (Gniezno), **Adolf Bohosiewicz** (Kościan), **Franciszek Faralisz** (Rawicz).

W kadencji 1946/47:

Dr **Stefan Piechocki** — Prezes, dr **Jan Sławski** — Wiceprezes, **Albin Limanowski** — Skarbnik, **Marian Żmidziński** — Sekretarz (wszyscy z Poznania), **Karol Jawornik** (Poznań), dr **Edmund Lauterer** (Gniezno), **Franciszek Podejma** (Ostrów), **Adolf Bohosiewicz** (Kościan), **Franciszek Faralisz** (Rawicz).

RADA NOTARIALNA W TORUNIU

W kadencji 1945/46:

Józef Mielcarek (Toruń) — Prezes, **Aleksander Jarzęcki** (Toruń) — Wiceprezes, **Stanisław Janicki** (Bydgoszcz) — Skarbnik i Sekretarz, **Jan Zakrzewski** (Toruń), **Alfons Lewandowski** (Gdańsk), **Stanisław Złowodzki** (Grudziądz), **Wojciech Trampler** (Inowrocław), **Jan Knach** (Nakło), **Piotr Walicki** (Włocławek).

W kadencji 1946/47:

Józef Mielcarek (Toruń) — Prezes, **Jan Zakrzewski** (Toruń) — Wiceprezes, **Józef Bilewicz** — Skarbnik i Sekretarz, **Alfons Lewandowski** (Gdańsk), dr **Czesław Nieduszyński** (Bydgoszcz), **Stanisław Złowodzki** (Grudziądz), **Wojciech Trampler** (Inowrocław), **Jan Knach** (Nakło), **Eugeniusz Łuński** (Włocławek).

VARIA

WYJĄTKOWY TRYB NOMINACYJNY

Dekret z dnia 22 stycznia 1946 r. o wyjątkowym dopuszczaniu do obejmowania stanowisk sędziowskich, prokuratorskich i **notarialnych** oraz do wpisywania na listę adwokatów (Dz. Ust. Nr 4, poz. 33) w **art. 2** stanowi:

1. Osoby, które co najmniej przez 10 lat były zatrudnione w charakterze urzędnika w kancelarii hipotecznej lub notarialnej i posiadają odpowiednie kwalifikacje osobiste i dostateczną znajomość prawa, mogą być mianowane na stanowisko notariusza po udzieleniu im zwolnienia od wymagań ukończenia uniwersyteckich studiów prawniczych z przepisanymi w Polsce

egzaminami, odbycia aplikacji notarialnej i złożenia egzaminu notarialnego.

2. Osoby, wymienione w ust. 1, w przypadku zwolnienia ich tylko od wymagań ukończenia uniwersyteckich studiów prawniczych z przepisanymi w Polsce egzaminami i odbycia aplikacji notarialnej, mogą być dopuszczone do egzaminu notarialnego.

Na podstawie art. 4 zaznaczonego dekretu — przewidzianych w przytoczonych postanowieniach zwolnień oraz zezwolenia na dopuszczenie do egzaminu udzielić może Minister Sprawiedliwości w ciągu pięciu lat od dnia wejścia w życie tegoż dekretu, a więc w okresie **do dnia 13 lutego 1951 roku.**

Zanotować jeszcze należy, że w trybie art. 17 dekretu z 24. V. 1945 roku o tymczasowych przepisach uzupełniających prawo o ustroju adwokatury (Dz. Ust. Nr 25, poz. 146) Minister Sprawiedliwości w okresie do dnia **1 września 1949 r.** może w określonych warunkach powierzyć pełnienie obowiązków notariusza **adwokatowi** — w siedzibie sądu grodzkiego.

ZMIANY W TAKSIE NOTARIALNEJ

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 maja 1946 r. (Dz. Ust. Nr 26, poz 168), wydane na podstawie art. 5 pkt. 2 pr. o not. a **obowiązujące od dnia 18 czerwca 1946 r.,** wprowadza do taksy notarialnej (Dz. Ust. Nr 84, poz. 517, 1935 r.) zmiany, polegające na podwyższeniu wysokości opłat w dostosowaniu do ówczesnej sytuacji gospodarczo-pieniężnej. Zmianie uległy:

zasadnicza tabela pełnego wynagrodzenia stosunkowego (§ 3);

najniższe wynagrodzenie za sporządzenie **aktów** (§ 14);

stawki wynagrodzenia stałego od stronicy **wypisu lub odpisu** (§ 20);

stawki wynagrodzenia **stałego** oraz najniższe i najwyższe **normy** stawek, określone w §§ 12, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 32 i 33;

podstawa obliczeniowa (wartość przedmiotu), oznaczona w §§ 30 i 33 pkt. 3.

Przy stosownej okazji zmiany te przedstawimy w obszerniejszym ujęciu.

Według dekretu z 30. X. 1945 r. (Dz. Ust. Nr 55, poz. 306) taksę **protestową** ustalić ma Minister Skarbu, co dotychczas nie nastąpiło.

POZNAŃSKI „INFORMATOR NOTARIALNY"

W pierwszym kwartale ubiegłego roku Rada Notarialna w Poznaniu przystąpiła do wydawania odbijanego hektograficznie „Informatora Notarialnego - Biuletynu Izby Notarialnej w Poznaniu" — w opracowaniu Notariuszów Edwarda Korytowskiego i dra Tadeusza Kostórkiewicza.

„Informator Notarialny" postawił sobie zadania wyłącznie praktyczne w zakresie ułatwiania codziennej działalności kancelaryjnej na ziemiach zachodnich. Zadania te — w dwóch wydanych numerach — zaczął też pomyślnie realizować, gdy zmuszony został do przerwania umiejętnie prowadzonej i dobrze się zapowiadającej pożytecznej pracy.

Na czele Nr I „Informatora" widniało słowo wstępne Prezesa R. N. w Poznaniu dra Stefana Piechockiego, którego część początkową na tym miejscu — gwoli utrwaleniu w druku — odtwarzamy, tym bardziej że jest to jeszcze jeden przyczynek do znaczenia, jakie notariat przywiązuje do własnego organu:

„Na pierwszym powojennym zjeździe Prezesów Rad Notarialnych, który się odbył w Warszawie w dniu 2 grudnia 1945 r., sprawa czasopisma dla notariatu stanowiła jeden z najważniejszych punktów porządku dziennego. Zdawano sobie bowiem sprawę z wielkiego znaczenia, które przed wojną miał „Przegląd Notarialny" dla całego stanu naszego. W obliczu rewolucyjnych przemian powojennych, przywrócenie czasopisma staje się więcej niż kiedykolwiek palącą potrzebą dla wytworzenia ośrodka wymiany myśli i doświadczeń, pogłębiania wiedzy i wyrażania opinii we wszelkich przejawach życia prawnego, mających łączność z pracą notariatu.

Czasopismo centralne — to usta, przez które notariat przemawia, przez które daje świadectwo swego istnienia jako całość korporacyjna, w którym się przejawia ruchliwość myśli, udział w pracy nad utrwaleniem porządku prawnego i użyteczność instytucji".

Na zakończenie — po przedstawieniu zadań „Informatora" — słowo wstępne opiewało:

„Wyrażam przeto kolegom Korytowskiemu i Kostórkiewiczowi szczerą wdzięczność za to, że się tej trudnej i odpowiedzialnej pracy wydawania Informatora podjęli. Dobrze się przez to zasłużą całemu notariatowi. Wykazując tak żywą aktywność w tej dziedzinie, przyczynią się do podniesienia znaczenia i użyteczności społecznej notariatu".

Z ŻYCIA NOTARIALNEGO W KRAKOWIE

Z powodu wypadków wojennych normalny tok rozwoju **biblioteki prawniczej,** prowadzonej przy Radzie Notarialnej w Krakowie, doznał zahamowania, a w stanie biblioteki powstały dotkliwe braki. Na ten stan rzeczy, dający się przede wszystkim odczuć kształcącym się aplikantom notarialnym, zwróciło uwagę Stowarzyszenie Asesorów i Aplikantów Notarialnych.

Rada Notarialna w Krakowie idąc po linii wniosku zarządu Stowarzyszenia, postanowiła bibliotekę tę odnowić, a jej administrację powierzyć Stowarzyszeniu Asesorów i Aplikantów, które się tej administracji podjęło.

Ponieważ w posiadaniu notariuszów znajdują się zapewne nie niezbędne wydawnictwa prawnicze, które dotychczas nie straciły na aktualności, a które mogłyby stanowić cenny nabytek dla biblioteki, Rada Notarialna w Krakowie zwróciła się do kolegów notariuszów z prośbą, ażeby nadsyłali wydawnictwa takie z przeznaczeniem dla biblioteki prawniczej przy Radzie Notarialnej.

Celem uprzystępnienia znajomości jednolitego ustawodawstwa Rada Notarialna w Krakowie postanowiła współdziałać ze Stowarzyszeniem Asesorów i Aplikantów w urządzaniu **zebrań informacyjno-dyskusyjnych** na temat tego ustawodawstwa w lokalu Rady przy ulicy Sławkowskiej 1.

Pierwsze takie zebranie odbyło się dnia 22 grudnia 1946 r. z referatem asesora mgra **Stanisława Gębali** na temat: „Nowe Prawo Rzeczowe", drugie — dnia 29 grudnia 1946 r. z referatem asesora mgra **Jana Ornatowskiego** o „księgach wieczystych".

SPÓŁDZIELNIA „SAMOPOMOC NOTARIALNA"

Z inicjatywy Rady Notarialnej w Toruniu grono notariuszów Izby Pomorskiej założyło w połowie ub. roku spółdzielnię z odp. udz. „Samopomoc Notarialna", której cel ujęty został w § 3 statutu, jak następuje:

„wytwarzanie ksiąg i druków notarialnych, nabywanie hurtowe papieru do użytku kancelaryj notarialnych, przyborów kancelaryjnych, tekstów ustaw i komentarzy prawniczych itp. oraz zbywanie tychże członkom i niečzłonkom Spółdzielni".

„Samopomoc Notarialna" w Toruniu na zamówienie dostarcza kancelariom notarialnym w całej

Polsce: repertoria, księgi przychodów i rozchodów, księgi protestów, księgi depozytów, skorowidze, wykazy wpływów, deklaracje wpłat (tygodniowych) do kas skarbowych, papier (niebieski) na wypisy, papier kancelaryjny itp.

Cennik ksiąg i druków wysyła się na żądanie. Adresować: **„Samopomoc Notarialna", Toruń, ul. Chełmińska 6** (tel. 428).

Nakładem „Samopomocy Notarialnej" ukazało się opracowanie mgra A. Jaręckiego pt. **„Taksa Notarialna"** (teksty rozporządzeń, tabele podręczne) — str. 72 — cena 180 zł. Zamawiać można drogą wpłat na konto czekowe P. K. O. w Bydgoszczy Nr VI — 163 (Bank Gospodarstwa Spółdzielczego, Oddział w Toruniu) — z zaznaczeniem na odwrocie blankietu nadawczego: na rachunek „Samopomoc Notarialna" za „taksę".

ORGANIZACJA ZAWODOWA PRACOWNIKÓW NOTARIATU

W dniu 23 października 1946 r. z inicjatywy pracowników notariatu w Warszawie powstał Komitet Organizacyjny Związku Zawodowego Pracowników Notariatu Rzeczypospolitej Polskiej, w skład którego weszli: F. Skrzyński, R. Taff, S. Rutkowski i Z. Lipkowski.

Komitet przeprowadził szereg rozmów z Komisją Centralną Związków Zawodowych w sprawach organizacyjnych. Dotychczas nie została ostatecznie rozstrzygnięta kwestia, czy Związek Pracowników Notariatu będzie istniał jako związek samodzielny, czy też zostanie włączony w skład innego pokrewnego związku w ramach sekcji fachowej.

W najbliższym czasie Komitet Organizacyjny ma zwrócić się do ogółu pracowników notariatu z wezwaniem do organizowania się w poszczególnych województwach w oparciu o okręgowe Rady Związków Zawodowych. Tego rodzaju Związek w Warszawie powstał w dniu 3 stycznia rb.

Akcję organizacyjną pracowników notariatu po jej sfinalizowaniu przedstawimy w obszerniejszym ujęciu.

ACTUALIA

PRZEWŁASZCZENIA Z REFORMY ROLNEJ

ISTOTA I ZAKRES DONIOSŁEGO ZADANIA PAŃSTWOWEGO

Sprawa uporządkowania tytułów własności gospodarstw, nadanych w trybie reformy rolnej, wysuwa się na czoło zadań prawnych, jakie w obecnej chwili narzucają się Państwu.

Istotę i zakres tego ogromnego i doniosłego zadania przedstawia właśnie niniejsze szkicowe opracowanie, napisane przez jednego z współkierowników podjętej pracy.

Notariat ma szczególne w tym względzie zainteresowanie, jako że według przybliżonych danych około 250 notariuszów w charakterze p. o. sędziów w pracy tej współdziała. **(Red.)**

(Z. K.) Dekret Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej objął swym działaniem, bez ziem odzyskanych, przestrzeń 2.982.889 ha, z czego na lasy przypadło 897.799 ha, na cele reformy rolnej pozostałe 2.085.090 ha. Na dzień 1 lipca 1946 r. utworzono z tego zapasu ziemi 365.515 gospodarstw rolnych.

Na mocy dekretu z dnia 28 listopada 1945 r. przejęte zostały na cele reformy rolnej i osadnictwa również inne nieruchomości, nie objęte dekretem z dnia 6 września 1944 r., z których największą pozycję (80.000 gospodarstw) stanowią gospodarstwa pozostałe po osobach przesiedlających się do Z. S. R. R. Niezależnie od tego przejętych zostało około 62.000 gospodarstw poniemieckich.

Razem więc ogólna ilość gospodarstw rolnych wymagających uporządkowania prawnego sięga cyfry 500.000.

Ogłoszony w dniu 30 sierpnia 1946 r. dekret z dnia 8 sierpnia (Dz. U. R. P. Nr 39, 1946 r.) o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej i w ślad za nim wydane rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 10 sierpnia 1946 r., normujące tryb postępowania hipotecznego, stworzyły podstawy prawne dla całej akcji przewłaszczeniowej.

Powołany wyżej dekret przewiduje odmienne postępowanie w wypadku istnienia księgi wieczystej (hipotecznej, gruntowej) i w wypadku jej zniszczenia lub niezałożenia.

W wypadku pierwszym przepisanie tytułu własności odbywa się w myśl obowiązujących w poszczególnych dzielnicach przepisów hipotecznych przez wpis w księdze wieczystej, przy czym wszystkie przejęte na cele reformy rolnej nieruchomości muszą być w pierwszym rzędzie przepisane na Skarb Państwa z jednoczesnym wykreśleniem wszelkich ograniczeń własności oraz wszelkich obciążeń, z wyjątkiem służebności gruntowych, których utrzymanie w mocy wojewódzka władza ziemska uzna za niezbędne. Następnie na wniosek powiatowych władz ziemskich następuje przepisanie praw własności poszczególnych działek na nadzielonych.

W wypadku zniszczenia księgi lub jej niezałożenia wspomniany wyżej dekret przewiduje zamiast wpisu do księgi wieczystej złożenie w sądzie właściwym do prowadzenia ksiąg odpowiedniego wniosku wraz z dokumentami. Złożenie takie, stwierdzone postanowieniem sądu, ma skutek wpisu do księgi, przy czym na terenie ziem południowych obowiązują w tym względzie przepisy rozporządzenia z 26. III. 1916 r. o sądowym składaniu dokumentów celem nabycia praw rzeczowych na nieruchomościach i budowlach nie wpisanych do ksiąg gruntowych. Na innych terenach rozporządzenie z dnia 10 września 1946 r. przewiduje jednocześnie ze złożeniem wniosku założenie dla każdej nieruchomości oddzielnych akt, które w przyszłości służyć będą podstawą przy zakładaniu ksiąg wieczystych.

Tę na olbrzymią skalę pracę Ministerstwo Sprawiedliwości podjęło w głębokim zrozumieniu, że nadzielonym 500.000 obywatelom należy dać w najkrótszym czasie dowód ich bezspornej

i nieodwołalnej własności w postaci zatwierdzonych wpisów wieczystych.

W Ministerstwie zorganizowana została specjalna komórka w ramach Nadzoru Sądowego, która pozostaje w ścisłym kontakcie z Ministerstwem Rolnictwa i Reform Rolnych. Komórka ta kieruje całą akcją przewłaszczeniową i kontroluje ją na terenie wszystkich sądów. Z górą 350 sądów prowadzi pracę, która ma się wyrazić w załatwieniu około 575.000 wniosków przewłaszczeniowych. W większości sądów zaszła konieczność zmontowania specjalnych zespołów pracowniczych.

W porozumieniu obydwu zainteresowanych Ministerstw:

1. ustalono normy dodatkowego wynagrodzenia pracowników;
2. uzgodniono sprawę zaopatrywania sądów w potrzebne druki i materiały piśmienne;
3. ustalono jednolite wzory wniosków do ksiąg i formy postępowania odpowiednio do wymogów dzielnicowych ustaw;
4. ujednostajniono rozbieżną praktykę w sądach i władzach ziemskich.

Przyjęty przez Ministerstwo Sprawiedliwości system kontroli oparty między innymi został na obowiązku przesyłania przez sądy co dwa tygodnie dokładnych sprawozdań z dokonanych prac. Daje to możność szybkiej interwencji w razie zauważonych niedociągnięć, czy też zahamowań w pracy.

W związku z wejściem w życie w dniu 1 stycznia nowego prawa rzeczowego i prawa o księgach wieczystych wydany zostaje dekret, zezwalający na załatwianie **do dnia 1 stycznia 1948 r.** wniosków z reformy rolnej **według dotychczas obowiązujących przepisów.**

Wydanie tego dekretu spowodowane zostało troską, by przejście do nowego systemu, wprowadzającego znaczne zmiany w dotychczasowym postępowaniu, nie zahamowało w czymkolwiek zorganizowanej w sądach pracy.

Na dzień 1 stycznia 1947 r. sądy wykazać się już mogły cyfrą 120.000 załatwionych wniosków, a jeśli się przy tym zważy, że sądy walczyły z wielkimi trudnościami wobec zniszczenia archiwów, braku ksiąg i druków oraz niedostatecznego personelu, to stwierdzić należy, że dokonany został wielki wysiłek, zarówno ze strony Ministerstwa, jak i samych sądów.

NOTATKI

JEDNOLITE PRZEPISY O KOSZTACH SĄDOWYCH

Z dniem 1 stycznia 1947 r. obowiązują jednolite przepisy o kosztach sądowych, ustalone **dekretem z 6. XII. 1946 r.** (Dz. Ust. nr 70, poz. 382), który stanowi, co następuje:

1) na koszty sądowe składają się — **opłaty sądowe** i **wydatki** (art. 1);

2) **opłaty sądowe** to — wpis, opłata od podań i załączników, opłata kancelaryjna, opłata za doręczenie i kaucja kasacyjna (art. 24);

3) **wydatki** — wyszczególnia art. 44;

4) **wpis** jest **stosunkowy** i **stały** (art. 25), przy czym zasadniczą wysokość wpisu stosunkowego w zależności od wartości przedmiotu ustala art. 26;

5) w sprawach z zakresu prawa o **księgach wieczystych** (art. 81—87) pobiera się od wniosków wpis **stosunkowy** na podstawie kwoty wymiaru opłaty stemplowej lub podatku spadkowego (art. 84) — $\frac{1}{5}$ (art. 81), $\frac{1}{10}$ (art. 82 i 83) lub $\frac{1}{20}$ (art. 83) części zasadniczej wysokości wpisu, albo też wpis **stały** w wysokości od 50 do 200 zł od wniosków, wyszczególnionych w art. 85 i 86;

6) od wniosków o złożenie do **zbioru dokumentów,** jako surogatu księgi wieczystej, pobiera się (art. 117) takie same opłaty, jak pod 5);

7) koszty przy **zakładaniu ksiąg wieczystych** będą określone osobnym rozporządzeniem (art. 87);

8) od każdego **podania** do sądu (oddziału ksiąg wieczystych), nie podlegającego opłacie wpisu, pobiera się 20 zł (art. 33), od każdego **załącznika** do wniosku lub podania — 10 zł (art. 34);

9) od poświadczonych **odpisów** z księgi wieczystej i odpisów dokumentów (§ 33 rozporz. o urządzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych) pobiera się opłatę kancelaryjną w wysokości 20 zł od stronicy (art. 36);

10) opłata za **doręczenia** stosunkowa lub stała — (art. 38) będzie ustalona osobnym rozporządzeniem (art. 40);

11) na pokrycie **wydatków** pobierana jest zaliczka (art. 45).

W sprawach, wszczętych przed dniem 1 stycznia 1947 r., stosują się nadal dotychczasowe przepisy o kosztach sądowych — aż do ukończenia samodzielnej części postępowania (art. 116).

Stawki opłat stałych, ustalone w oznaczonym dekrecie, mogą być zmieniane w trybie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w porozumieniu z Ministrem Skarbu (art. 122).

KU PRZEOBRAŻENIU OPŁAT STEMPLOWYCH

W zakresie prawodawstwa stemplowego w latach 1945 i 1946 jest do zanotowania tylko jedna istotna pozycja, a mianowicie — **dekret z 20. III. 1946 r.** (Dz. Ust. Nr 14, poz. 100), ustanawiający z dniem 4 maja 1946 r. **dziesięciokrotne podwyższenie** różnych opłat stałych, stosowanych w praktyce notarialnej.

Poza tym przepisy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych uchyliły z dniem 1 stycznia 1947 r. **art. 173 u. o. s.,** miarodajny dla ziem południowych (art. 112, ust. 2, pkt. 12).

Obowiązująca ustawa o opłatach stemplowych zda się mieć już krótki żywot, jako że w Ministerstwie Skarbu daleko są posunięte prace nad jej gruntownym przeobrażeniem — z ujęciem dotychczasowej materii w zakresie nabycia praw majątkowych w formę podatku obrotowo-majątkowego (w powiązaniu z dotychczasowym podatkiem spadkowym) oraz z wyodrębnieniem opłat od pism, jako opłat skarbowych.

Odpowiednie projekty Rady Notarialne otrzymały do zaopiniowania, jednakże udzielony im termin był zbyt krótki, by uwagi mogły wniknąć w szczegóły. Będziemy dążyli do omówienia tej sprawy w opracowaniu autorskim, o ile w międzyczasie nie będą już wydane odpowiednie dekrety.

WŁASNOŚĆ CZASOWA NA OBSZARZE M. ST. WARSZAWY

Wobec wysokiej żywotności tematu odbudowy Warszawy należy zwrócić uwagę, że dekret z 26. X. 1945 r. o **własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy** (Dz. Ust. nr 50, poz. 279) po wejściu w życie prawa rzeczowego — pozostaje nadal w mocy z następującymi zastrzeżeniami (art. XXXIX przep. wprow.):

Przyznane już na podstawie art. 7 rzeczonego dekretu prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy mogą być zmienione przez umowę na **własność czasową** w rozumieniu prawa rzeczowego.

Ponieważ, poczynając od dnia 1 stycznia 1947 r. instytucje wieczystej dzierżawy i prawa zabudowy (dekret z 26. X. 1945 r. o prawie zabudowy — Dz. Ust. Nr 50, poz. 280 — został uchylony: art. II pkt. 7 przep. wprow.) przestały istnieć, ustępując miejsca własności czasowej, przeto od tej daty postanowienie art. 7 ust. 1 zaznaczonego na wstępie dekretu należy stosować w ten sposób, że może nastąpić przeniesienie własności gruntu (placu) za opłatą symboliczną z zastrzeżeniem powrotu własności na rzecz gminy m. st. Warszawy (por. art. 100 pr. rzecz.).

Art. 5 zaznaczonego dekretu, zachowujący dotychczasowe **prawo własności budynków,** znajdujących się na gruntach (placach), które przechodzą na własność gminy m. st. Warszawy, pozostaje w mocy — z tym, że budynki te uważane będą za **odrębne nieruchomości,** co do których osobne rozporządzenie ustali sposób zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych.

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI NA ZIEMIACH ODZYSKANYCH

Dekret z 6. XII. 1946 r. o przekazywaniu przez Państwo mienia nierolniczego na obszarze Ziem Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska (Dz. Ust. Nr 71, poz. 389) stanowi, że umowy sprzedaży nieruchomości, zawierane w imieniu Skarbu Państwa z nabywcą (art. 26), nie wymagają dla swej ważności zachowania formy aktu notarialnego (art. 27). Do ujawnienia prawa własności nieruchomości, nabytych w trybie rzeczonego dekretu, w księgach wieczystych stosuje się odpowiednio przepisy z trybu reformy rolnej, przy czym podstawą wpisu jest poświadczony przez odpowiednią instytucję kredytową odpis umowy oraz urzędowy odpis orzeczenia właściwej komisji (art. 28 ust. 1). Do wpisu nie są potrzebne dokumenty pomiarowe (art. 28 ust. 2).

Nabyte w trybie rzeczonego dekretu nieruchomości nie mogą być pod rygorem nieważności zbywane bez odpowiedniego zezwolenia — w okresie do dnia 28 grudnia 1948 r., a w każdym razie — nie wcześniej niż po upływie roku od daty umowy sprzedaży.

ILUSTRACJA „UŚWIADOMIENIA" PRAWNEGO

(n) Ignorancja w dziedzinie najbardziej nawet elementarnych wiadomości z zakresu prawniczego sięga u nas nie tylko głęboko, ale i... wysoko. Oto ilustracja:

W jednym z czołowych dzienników stołecznych ukazał się dnia 17 grudnia 1946 r. okolicznościowy artykuł wstępny p. t. „W całym państwie jedno prawo". Otóż w artykule tym autor... wytłumaczył społeczeństwu, że to, co się stało, nazywa się „naukowo" unifikacją prawa cywilnego, a — **„praktycznie znaczy to, że obywatel w Krakowie przy transakcjach handlowych** (sic!) **z obywatelem w Lublinie czy Wrocławiu opiera swoje interesy** (!) **na tych samych podstawach prawnych"** i dalej, że poza transakcjami handlowymi — **„jest jeszcze tysiąc innych spraw....., gdy** (dwaj obywatele) **dobrowolnie nie mogą się porozumieć"** i **„te** (!) **wszystkie sprawy wchodzą w zakres kodeksu prawa cywilnego"** (!), i wreszcie, że oczywiście także przed wrześniem 1939 r. — **„rozumiało się, że weksel** (sic!) **napisany** (!) **w Poznaniu ma inną wartość** (!) **i inne znaczenie** (!) **niż weksel napisany w Warszawie".** I tak dalej w tym guście — z zaznaczeniem na końcu: **„W szczegółach ocenić dokonanego dzieła w pobieżnych uwagach oczywiście nie można. To jest rzecz fachowców i na to trzeba dużo czasu".**

Wobec takiej „generalnej" oceny publicystycznej dokonanego dzieła fachowcy po prostu... bledną. Mimo to niech się ockną, choć „dużo czasu" nie jest im dane....

OD REDAKCJI

SEMINARIUM PRAWA RZECZOWEGO

DLA PRAKTYKÓW ZAWODÓW PRAWNICZYCH

Wysuwając na czoło naszych zadań redakcyjnych pogłębienie znajomości **prawa rzeczowego w powiązaniu z prawem o księgach wieczystych** — w dostosowaniu do potrzeb **praktyki prawniczej,** a więc nie tylko **notarialnej,** ale **sądowej** i **adwokackiej,** zapowiadamy uruchomienie na łamach „Przeglądu Notarialnego" stałego

SEMINARIUM Z ZAKRESU PRAWA RZECZOWEGO

które prowadzone będzie

PRZY UDZIALE REDAKCYJNYM PROF. DRA

JANA WASILKOWSKIEGO

jednego z czołowych współtwórców nowego prawa.

Założenie uruchamianego seminarium jest oczywiście proste, bo też po prostu — musimy **uczyć się** nowego prawa. Chodzi więc o to, by nie czekając na rozprawy i artykuły, które w obszernym ujęciu traktować będą poszczególne zagadnienia z zakresu jednolitego prawa rzeczowego, w możliwie krótkiej drodze wyjaśniać sobie nasuwające się w czytaniu tekstu, a następnie w codziennej praktyce — pytania i wątpliwości.

Metoda prowadzenia seminarium pomyślana jest, jak następuje:

1) Każdy **czytelnik** pisma może wysuwać zagadnienia, jakie mają się stać przedmiotem prac seminaryjnych. Sformułowanie zagadnienia, możliwie zwięzłe i ścisłe, może nastąpić w formie suchego **pytania** albo też w postaci krótkiego **wywodu** rozumowanego, opowiadającego się za konkretnym rozstrzygnięciem zagadnienia lub też roztrząsającego nasuwające się rozwiązania alternatywne. W drugim wypadku (wywód rozumowany) autor musi być podpisany (z podaniem stanowiska i miejscowości).

2) Niezależnie od inicjatywy czytelników **Redakcja** od siebie będzie również formułowała zagadnienia, które jej zdaniem domagają się omówienia w trybie seminaryjnym.

3) Każde zagadnienie otrzyma swój **numer pozycyjny** i będzie stale pod tym numerem notowane.

4) Pytania i wywody zapoczątkowujące przewód seminaryjny będą bądź zrazu tylko publikowane, bądź też od razu podawane wraz z podpisanym lub wyraźnie sygnowanym wywodem, obejmującym **odpowiedź** na postawione pytanie albo też **uwagi** aprobujące lub polemiczne.

5) Każdy czytelnik pisma może nadsyłać zwięźle ujęte **wywody,** dotyczące poszczególnych pozycji prac seminaryjnych (z podaniem numeru pozycyjnego oraz swego stanowiska i miejscowości). Wywody te będą bądź publikowane **osobno** w kolejnych zeszytach pisma pod odpowiednimi numerami pozycyjnymi, bądź w razie ich zgodności będą przedstawiane **łącznie** w ujęciu redakcyjnym. Poszczególne opinie będą w stosownych wypadkach ogłaszane również z sygnowanym **komentarzem** Redakcji.

Oto więc próba, jaką podejmujemy według nowej formuły redakcyjnej. Chodzi mianowicie o to, by uruchamiane seminarium, mające nade wszystko służyć celom **praktycznym** (choć nie bez ufundowania **teoretycznego** poruszanych zagadnień), było rzeczywiście żywe, dawało możliwie wszechstronny materiał dyskusyjny i prowadziło do wyjaśnienia każdej kwestii

poprzez jej ujęcie z różnych stanowisk. Sądzimy, że taka metoda współdziałania ludzi, pragnących się wspólnie uczyć, jest bardziej celowa niż metoda „katedralna“ i — zanim przemówi judykatura kasacyjna — może też być bardziej użyteczna dla potrzeb codziennej praktyki zawodowej.

Wskazania techniczne. Na każdym piśmie, nadsyłanym w przedstawionym trybie, należy zamieścić adnotację: „seminarium prawa rzeczowego“, jak również — w wypadku nawrotu do już publikowanego zagadnienia — odpowiedni numer pozycyjny („do poz. . . .“). Wysuwane pytanie winno być napisane na osobnym arkuszu papieru z pozostawieniem znaczniejszego odstępu od góry, a więc nie powinno być włączane do treści listu do Redakcji. Nadsyłane wywody winny być również pisane osobno i rozpoczynane od połowy arkusza. Poza tym obowiązują wskazania ogólne (p. str. III okładki).

Prosimy Czytelników, by zechcieli się ściśle stosować do podanych wskazań technicznych, od których zachowania w wydatnej mierze zależeć będzie sprawność prac seminaryjnych.

*

Poza zapowiedzianą właśnie odrębnie stałą rubryką w postaci seminarium z zakresu prawa rzeczowego w programie naszym leży wprowadzenie dalszych **działów redakcyjnych,** które będziemy stopniowo uruchamiali — w miarę możliwości technicznych i rozporządzalnego miejsca.

Na czoło tych projektowanych działów wysuwamy

JUDYKATURĘ KASACYJNĄ

którą pragniemy traktować w szerokim zakresie. Rubryka ta jest w stadium organizacji i spodziewamy się, że będziemy mogli ją uruchomić w jednym z najbliższych numerów — przy udziale redakcyjnym zaproszonego sędziego Sądu Najwyższego, ewent. w innej koncepcji redakcyjnej.

Poza tym projektujemy następujące rubryki (pod odpowiednimi tytułami):

SPRAWY OSOBOWE

w której będziemy podawali dane dotyczące służbowego ruchu personalnego w notariacie oraz inne dane osobowe;

SPRAWY JĘZYKOWE

w której będziemy rozważali — przy udziale redakcyjnym zaproszonego rzeczoznawcy — zagadnienia z dziedziny językowo-redakcyjnej, co dla notariatu ma szczególne znaczenie;

SPRAWY BIEŻĄCE

w której będziemy zamieszczali głosy czytelników w różnych kwestiach życiowych — na tle stosunków lokalnych;

SPRAWY WYDAWNICZE

w której znajdą odbicie głosy innych czasopism oraz zamieszczane będą wzmianki i omówienia z książek i broszur prawniczych, jak również społeczno-gospodarczych i społeczno-kulturalnych.

*

W związku z projektowaną ostatnią rubryką zwracamy się

DO REDAKCYJ CZASOPISM

prawniczych, społeczno - gospodarczych i społeczno - kulturalnych — o wymianę, jako też

DO WYDAWCÓW KSIĄŻEK I BROSZUR

z zaznaczonych dziedzin — o nadsyłanie do Redakcji egzemplarzy recenzyjnych.

OD ADMINISTRACJI

W nawiązaniu do otrzymanych przez wszystkich Notariuszów i ich kancelarie prospektów w postaci kart pocztowych wyjaśniamy, że każdy notariusz **osobiście** jest odbiorcą „Przeglądu Notarialnego" **z urzędu.** Zgłoszenie prenumeraty dotyczyć może **drugiego egzemplarza** — dla użytku kancelarii, przy czym opłata z tytułu tej prenumeraty jest **normalna,** a nie ulgowa, i oczywiście obciąża ona kancelarię. Wynika to z kalkulacji pisma, które w innym ujęciu nie mogłoby stworzyć sobie dostatecznie mocnych podstaw bytu materialnego.

W przekonaniu, że wszyscy Notariusze uznają za celowe zaprenumerowanie „Przeglądu Notarialnego" dla użytku kancelaryjnego, każdy Notariusz otrzymuje po **dwa egzemplarze** niniejszego zeszytu, przy czym do jednego z nich załączony jest blankiet nadawczy na P. K. O., przeznaczony na przekazanie należności z tytułu prenumeraty w kwocie 250 zł za I kwartał 1947 r.

Niezależnie od tego **pracownicy** kancelaryj notarialnych, pragnący **osobiście** zaprenumerować „Przegląd Notarialny", mogą to uczynić drogą wypełnienia nadesłanych do kancelaryj kart pocztowych. Pracownikom notarialnym przysługuje prenumerata **ulgowa** — w kwocie 150 zł za I kwartał 1947 r.

*

Wszelkie zapytania i reklamacje w sprawach, związanych z **prenumeratą** i **wysyłką** pisma, należy kierować w y ł ą c z n i e pod adresem Administracji w Toruniu (ul. Chełmińska 6). Zwracanie się do Redakcji jest bezcelowe i powoduje tylko zbędną zwłokę.

*

Należność z tytułu **prenumeraty** należy przekazywać t y l k o przez P. K. O. Nr VI-163 (P. K. O. w Bydgoszczy) — w sposób podany na ostatniej stronie okładki.

REGULAMIN REDAKCYJNY

1) Wszelkiego rodzaju **wywody** przeznaczone do składu drukarskiego winny być pisane na maszynie w dwóch egzemplarzach — z odstępem między wierszami, po jednej stronie arkusza, z wydatniejszym marginesem.

2) **Materiał** zamówiony, nie przyjęty do druku, Redakcja zwraca na żądanie. Rękopisów nadesłanych Redakcja nie zwraca.

3) Nadawanie wywodom autorskim właściwych **tytułów** głównych i uzupełniających, zarówno w nagłówku, jak i w tekście, należy do podstawowych obowiązków redakcji czasopisma, toteż Redakcja nie przyjmuje jakichkolwiek w tym względzie zastrzeżeń.

4) Redakcji przysługuje prawo dokonywania w tekstach autorskich wszelkiego rodzaju **przemian** w zakresie techniczno-układowym oraz w dziedzinie językowej, bez naruszania istotnej treści wywodów.

5) Poddawanie maszynopisów autorskich **skrótom,** jako też niekiedy uzupełnianie ich przez rozwinięcie myśli autora, jest nieuniknioną w prawidłowej praktyce redakcyjnej koniecznością techniczną, wobec czego Redakcja zastrzega sobie odpowiednie prawo.

6) W razie, gdyby dokonane przez Redakcję **zmiany** (pkt. 3, 4, 5) nie odpowiadały zainteresowanemu autorowi, na jego życzenie zamieszczone będzie w najbliższym zeszycie pisma nadesłane zwięzłe i rzeczowe oświadczenie wyjaśniające.

7) Wszelkie wywody **autorskie** muszą być podpisane, z podaniem stanowiska i adresu autora. W braku szczególnego zastrzeżenia mogą one być, według uznania Redakcji, ogłaszane pod inicjałami, albo według życzenia autora — pod kryptonimami.

*

Pisownia redakcyjna — ustalona w roku 1936. Pisowni autorskiej, o ile jest jednolita, Redakcja nie narusza.

Najczęściej stosowane **skróty** redakcyjne oznaczają: P. N. — „Przegląd Notarialny", R. N. — Rada Notarialna, Konf. Pr. R. N. — Konferencja Prezesów i Wiceprezesów Rad Notarialnych, Dz. Ust. — Dziennik Ustaw R. P., Min. Spraw. — Ministerstwo Sprawiedliwości, S. N. — Sąd Najwyższy, S. A. — Sąd Apelacyjny, S. O. — Sąd Okręgowy, pr. o not. — prawo o notariacie, pr. rzecz. — prawo rzeczowe, pr. o ks. wiecz. — prawo o księgach wieczystych, pr. spadk. — prawo spadkowe, kod. zob. — kodeks zobowiązań, k. p. c. — kodeks postępowania cywilnego, k. p. n. — kodeks postępowania niespornego, u. s. p. — prawo o ustroju sądów powszechnych, u. o. s. — ustawa o opłatach stemplowych.

PRZEGLĄD NOTARIALNY

W III FAZIE WYDAWNICTWA

(I: KRAKÓW 1922-1933, II: WARSZAWA 1933-1939)

WYCHODZI RAZ W MIESIĄCU, EWENT. W ZESZYTACH POŁĄCZONYCH, W ŁĄCZNEJ OBJĘTOŚCI 500 DO 600 STRONIC DRUKU W KAŻDYM PÓŁROCZU, SKŁADAJĄCYCH SIĘ NA TOM W CIĄGŁEJ NUMERACJI STRONIC.

REDAKCJA: WARSZAWA, UL. KAPUCYŃSKA NR 6, LOKAL NR 12.

ADMINISTRACJA: TORUŃ, UL. CHEŁMIŃSKA NR 6, TEL. 428.

Prenumerata — tylko **kwartalna. Za I kwartał 1947 r. — 250 zł,** dla sędziów, asesorów i aplikantów zawodów prawniczych oraz pracowników notarialnych i sądowych — **150 zł.**

Cena poszczególnego zeszytu — zależna od objętości i osobno oznaczana. Cena niniejszego zeszytu **130 zł.**

Wpłaty — **wyłącznie przez PKO:** konto czekowe Nr **VI-163 PKO w Bydgoszczy,** Bank Gospodarstwa Spółdzielczego — Oddział w Toruniu (z podaniem na odwrocie blankietu nadawczego tytułu wpłaty — z przeznaczeniem dla Administracji „Przeglądu Notarialnego“ w Toruniu na konto czekowe Nr 378).

Drukarnia Toruńska Nr 4 — Spółdz. Wyd. „Wiedza”
Toruń, ul. Św. Katarzyny nr 4 — E 10.167